



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES**  
**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

Régimen de playas y la protección jurídica de bien inmueble en zonas  
costeras en un contexto climático, Lima 2022.

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:**

Abogada

**AUTORAS:**

Moncada Cerquen, Fiorella Esther ([orcid.org/0000-0001-8839-6289](https://orcid.org/0000-0001-8839-6289))

Zamora Alarcon, Daysi del Pilar ([orcid.org/0000-0002-0974-9486](https://orcid.org/0000-0002-0974-9486))

**ASESOR:**

Mg. Wenzel Miranda, Eliseo Segundo ([orcid.org/0000-0003-1057-0413](https://orcid.org/0000-0003-1057-0413))

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

Derecho de Familia, Derechos Reales, Contratos y Responsabilidad Civil  
Contractual y Extracontractual y Resolución de Conflictos

**LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:**

Fortalecimiento de la democracia, liderazgo y ciudadanía

**LIMA - PERÚ**

**2023**

## **DEDICATORIA**

A nuestras familias, por ser nuestra guía en todo camino en estos meses de intenso trabajo.

## **AGRADECIMIENTO**

Agradecemos a Dios, quien nos reunió y nos dio la fortaleza para enfrentar nuevos retos.



**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

### **Declaratoria de Autenticidad del Asesor**

Yo, ELISEO SEGUNDO WENZEL MIRANDA, docente de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - LIMA NORTE, asesor de Tesis titulada: "Régimen de playas y la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022.", cuyos autores son ZAMORA ALARCON DAYSI DEL PILAR, MONCADA CERQUEN FIORELLA ESTHER, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 9.00%, verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin, el cual ha sido realizado sin filtros, ni exclusiones.

He revisado dicho reporte y concluyo que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la Tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad César Vallejo.

En tal sentido, asumo la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como de información aportada, por lo cual me someto a lo dispuesto en las normas académicas vigentes de la Universidad César Vallejo.

LIMA, 26 de Noviembre del 2023

<b>Apellidos y Nombres del Asesor:</b>	<b>Firma</b>
ELISEO SEGUNDO WENZEL MIRANDA <b>DNI:</b> 09940210 <b>ORCID:</b> 0000-0003-1057-0413	Firmado electrónicamente por: EWENZEL el 05-12- 2023 14:14:51

Código documento Trilce: TRI - 0666446



FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

**Declaratoria de Originalidad de los Autores**

Nosotros, ZAMORA ALARCON DAYSI DEL PILAR, MONCADA CERQUEN FIORELLA ESTHER estudiantes de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - LIMA NORTE, declaramos bajo juramento que todos los datos e información que acompañan la Tesis titulada: "Régimen de playas y la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022.", es de nuestra autoría, por lo tanto, declaramos que la Tesis:

1. No ha sido plagiada ni total, ni parcialmente.
2. Hemos mencionado todas las fuentes empleadas, identificando correctamente toda cita textual o de paráfrasis proveniente de otras fuentes.
3. No ha sido publicada, ni presentada anteriormente para la obtención de otro grado académico o título profesional.
4. Los datos presentados en los resultados no han sido falseados, ni duplicados, ni copiados.

En tal sentido asumimos la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como de la información aportada, por lo cual nos sometemos a lo dispuesto en las normas académicas vigentes de la Universidad César Vallejo.

Nombres y Apellidos	Firma
DAYSI DEL PILAR ZAMORA ALARCON DNI: 74379180 ORCID: 0000-0002-0974-9486	Firmado electrónicamente por: DZAMORAAL9 el 26-11-2023 19:21:51
FIORELLA ESTHER MONCADA CERQUEN DNI: 72882281 ORCID: 0000-0001-8839-6289	Firmado electrónicamente por: FMONCADA el 26-11-2023 19:14:16

Código documento Trilce: TRI - 0666448

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

DEDICATORIA .....	ii
AGRADECIMIENTO .....	iii
DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD DEL ASESOR.....	iv
DECLARATORIA DE ORIGINALIDAD DE AUTORAS .....	v
Índice de contenidos.....	vi
Índice de tablas .....	viii
RESUMEN .....	ix
ABSTRACT .....	x
I. INTRODUCCIÓN.....	1
II. MARCO TEÓRICO .....	4
III. METODOLOGÍA.....	11
3. 1 Tipo y diseño de investigación.....	11
3.1.1 Tipo de investigación .....	11
3.1.2 Diseño de Investigación.....	12
3.2. Categorías, Subcategorías y Matriz de categorización .....	12
3.3. Escenario de estudio .....	12
3.4. Participantes .....	13
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	14
3.6. Procedimientos.....	15
3.7. Rigor científico.....	15
3.8 Método de análisis de datos .....	16
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN .....	18
V. CONCLUSIONES.....	32
VI. RECOMENDACIONES.....	33
REFERENCIAS .....	34

### ANEXOS

ANEXO N°1 Tabla de categorización

ANEXO N°2 Instrumento de recolección de datos  
ANEXO N°3 Modelo de consentimiento informado  
ANEXO N°4 Matriz evaluación por juicio de expertos  
ANEXO N°6 Matriz de consistencia

## Índice de tablas

<b>Tabla N°1.</b>	Lista de participantes	13
<b>Tabla N°2.</b>	Validación de guía de entrevista	16
<b>Tabla N°3.</b>	Cuadro de discusión del Objetivo General	24
<b>Tabla N°4.</b>	Cuadro de discusión del Objetivo Específico 1	27
<b>Tabla N°5.</b>	Cuadro de discusión del Objetivo Específico 2	29



## RESUMEN

El presente trabajo se enfoca en analizar de qué manera el régimen de playas impacta en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022. costeras. A partir de esta premisa, se plantea una nueva mirada central en la que se estudia desafíos catalogados en la fragmentación de la toma de decisiones en el poder (Cruz, 2019). En ese sentido, se aplicó el **diseño metodológico** con enfoque cualitativo, de tipo básica, también conocida como investigación pura basada en los fundamentos de la investigación jurídica, el estudio no experimental de nivel descriptivo con tipo de diseño en la teoría fundamentada. Además, se recopiló datos a través de la técnica de análisis documental y guía de entrevista elaborando un esquema tentativo aplicado a los siete participantes especialistas. Se prosigue a abordar como **resultado y conclusión** destacada que el Gobierno local de Lima evidencia un impacto negativo en el desarrollo de planes y/o estrategias urbanas en la senda de la necesidad de políticas públicas adaptadas a las mareas oceánicas ascendentes que bañan la bahía, en beneficio de la seguridad jurídica de los residentes.

**Palabras clave:** Ley de playas, Crecimiento inmobiliario, Cambio climático.

## ABSTRACT

This work focuses on analyzing how the beach regime impacts the legal protection of real estate in coastal areas in a climatic context, Lima 2022. From this premise, a new central view is proposed in which challenges cataloged in the fragmentation of decision-making in power are studied (Cruz, 2019). In that sense, the **methodological design** was applied with a qualitative approach, of a basic type, also known as pure research based on the foundations of legal research, the non-experimental study of a descriptive level with a design type in grounded theory. In addition, data was collected through the documentary analysis technique and interview guide, developing a tentative scheme applied to the seven specialist participants. It continues to be addressed as a **result and notable conclusion** that the local Government of Lima shows a negative impact on the development of urban plans and/or strategies in the path of the need for public policies adapted to the rising ocean tides that bathe the bay, in benefit of the legal security of residents.

**Keywords:** Beach law, real estate growth, climate change.

## I. INTRODUCCIÓN

La presente investigación titulada Régimen de playas y la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022, se enfoca en la **realidad problemática** de estudio en la visión que tiene catalogada la nueva oligarquía en la capital influenciada por la ilustración desde el siglo XVIII en el desarrollo de paisajes con mirada al mar promovida por la clase social alta a lo largo de la historia proyectada en la Costa Verde (Chehade, 2014, p. 8) refleja prácticas consolidadas temporales a bienes inmuebles judicialmente inamovibles reconocido como derecho de propiedad sin estudio adecuado del suelo con precios hedónicos del metro cuadrado por valores estéticos colindante con el océano pacífico como aspecto adicional climatológico que constituye una huella negativa al acontecer la oleada migratoria interna en el país (Ybáñez, 2023). Además, es desafiante para los distintos niveles de gobierno competentes identificando cierta irregularidad en reconocer permisos y/o derechos cerca a los espacios marítimos; y concesiones con tendencias a ser permanente por el alto poder adquisitivo, según el expositor Tong en Cade SUNARP (2019).

El estudio se basa en la revisión detallada de la normativa como objeto de análisis a las categorías Régimen de playas y bien inmueble; a través de la fuente de información temática y legislativa **civil** con una serie de propuestas normativas y técnicas; identificando los impactos y limitaciones del derecho de propiedad aplicados en espacios costeros que afronta frecuentes escenarios climatológicos. A su vez, se aplicaron encuestas y entrevistas a profesionales especializados con el fin de conocer sus respuestas acerca de la mejora legislativa como técnica de recolección de datos.

**En este sentido, a nivel internacional**, miles residen cerca de las orillas del océano azotados por las marejadas ciclónicas a medida que el mar asciende 3,5 mm por año desde el siglo XX pero 1,5 a 5 pies en 100 años provocará la regresión de la línea marítima arrasando con bienes inmuebles adyacentes que acumula millonarios gastos por el daño sí los países no logran reducir las emisiones y aplicar medidas de control, como la estructura de la duna de arena para ayudar a proteger las ciudades (Jacobo, Manzo & Zee, 2022).

A **nivel nacional**, el régimen comprende una especie de limitación con fines muy específicos como el turismo pero la disposición dispersa de las entidades administrativas competentes no cautelan las playas que simulan ser particulares legalmente por aplicar de manera estratégica el artículo 950° del C.C (Ley N°29618) para adquirir un espacio con mirada al mar que sería inhabitable en el futuro por su nivel de confort indispensable a los escenarios climatológicos (Rondón & Tavares, 2018, p. 12).

De este modo, **a nivel local**, las concesiones en las playas limeñas son de uso distinto del derecho que se les otorgó de ocupar áreas acuáticas intangibles a 50 mts paralela a la LAM infringiendo el artículo 689°, 678° y 678° inc. 1 del D.L 1147° (Aquino, 2014). Así mismo, el proceso de modificación del paisaje limeño por las mareas provenientes del océano pacifico no es un obstáculo para el mercado inmobiliario que crece sin control en más del 20% *post pandemia* en la capital (SEMANA económica, 2022).

En este primer capítulo se desarrolla el problema de investigación que ha guiado la delimitación del tema y preguntas de investigación como el siguiente **problema general** planteado ¿De qué manera el régimen de playas impacta en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022? Así mismo, con el fin de dar respuesta se tiene como **problema específico 1** ¿De qué manera el marco normativo del régimen de playas impacta en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022? y como **problema específico 2** ¿De qué manera el cambio climático afecta el derecho de propiedad de los residentes en zonas costeras, Lima 2022?

**En esa misma línea**, se señala la **Justificación Teórica** es contribuir con nuevos conocimientos teóricos a fin de esclarecer y enriquecer con mayor fidelidad la temática y legislativa que permitirá el análisis crítico del régimen de playas a favor del derecho de los residentes sobre el bien inmueble inscrito y no inscrito en registros públicos en situación de alto riesgo debido a los frecuentes escenarios climatológicos en las zonas costeras de Lima; evidencian la urgencia de contar con un cuerpo legal adecuado para su protección jurídica a las necesidades y desafíos del siglo XXI. De ese modo, **la Justificación Práctica** en el desarrollo de la investigación aportará información fundamental en el análisis del régimen de playas compatible con el grado

se seguridad jurídica de titulares de derecho a través de la continua evaluación por los diferentes niveles de gobernanza en Lima intervinientes de acuerdo a la Ley N°26856 promoviendo una gestión responsable que ofrezca resultados socialmente aceptables sobre la regularización del incentivo seguro en el crecimiento inmobiliario adyacente al mar. Además, la **Justificación Metodológica** empleó la aplicación de métodos, técnicas, instrumentos y procedimientos de investigación, esto a su vez validados y logrado su confiabilidad, contribuyó a obtener información seleccionada y actualizada sobre las categorías empleadas que servirán como orientación para los estudiosos del derecho incluso en futuras investigaciones en relación al objeto de estudio.

Siguiendo esta discusión, se ha definido como **objetivo general** analizar de qué manera el régimen de playas impacta en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022. A partir de ello, el **objetivo específico 1** Identificar de qué manera el marco normativo del régimen de playas impacta en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022. Adicionalmente, **como objetivo específico 2**, se ha propuesto identificar de qué manera el cambio climático afecta el derecho de propiedad de los residentes en zonas costeras, Lima 2022.

Por consiguiente, **el supuesto general** planteó que el régimen de playas garantiza la protección jurídica de los titulares de derecho sobre el bien inmueble residencial en zonas costeras de Lima, 2022, debido al escenario climatológico, toda vez que se realice un análisis previo para otorgar y reconocer su derecho a través de la relación interinstitucional administrativa y catastral para cautelar adecuadamente. Desde esta perspectiva, el **supuesto específico 1** El marco normativo del régimen de playas garantiza la protección jurídica de los titulares de derecho sobre el bien inmueble residencial en zonas costeras de Lima, 2022, debido a la dinámica en los límites de propiedad privada establecidos en la Ley N°26856, toda vez que se fortalezca con nuevas políticas públicas en adaptación a escenarios climatológicos por los diferentes niveles de gobernanza competentes con fines de incrementar la seguridad jurídica además preservar la armonía de los intereses públicos involucrados. Finalmente, en el **Supuesto específico 2** El derecho de propiedad de los residentes en las zonas costeras de Lima, 2022, se afecta porque se limita frente al escenario climatológico, ello no se llevará a cabo a través de municipios ribereños y demás niveles de gobernanza competentes en el manejo de espacios costeros sobre todo la resiliencia social de prever y controlar la aplicación de ese derecho inmersas en zonas de riesgo.

## II. MARCO TEÓRICO

En el presente capítulo se analizará los marcos nacionales e internacionales de trabajos relacionados o similares específicamente para el diagnóstico local que enmarca esta investigación. A partir de esta información se busca abordar la problemática presentada.

Se da inicio a esta sección, **Santa Cruz (2018) a nivel nacional** en su tesis titulada Caso Costa Verde para obtener el título de Magíster en Arquitectura, tuvo como objetivo general evidenciar las medidas políticas y espaciales que sobrellevan el desarrollo de planificación interurbano, la metodología utilizada a través del enfoque cualitativo, y diseño fue de tipo descriptivo; concluye que, la disposición dispersa en la fragmentación de poderes de los diferentes niveles de gobierno competentes conceden actividades concesionarias y apropiaciones ilegales caso *El Club Regatas* para beneficio particular eso deja una huella negativa en la proyección urbanística. Es decir, son incapaces de llegar a un acuerdo a través de la Ley N°26306 remontada desde la gobernanza del 90 donde se crea APCV.

De este modo, **Huaman (2020)** en su tesis titulada ¿Playas privadas? Análisis sobre la adquisición de derechos en las playas a través de la prescripción adquisitiva anterior a la regulaciones del 1997 para obtener el Título de Bachiller en Derecho, tuvo como objetivo general procurar la posible solución dependiente del estado en el que se encuentren los espacios apropiados; además corroborarse que la playa es del Estado por inherente naturalidad y dado que no es pasible a la reclamación civil; concluye que, considerar su invalidez por la adquisición de mala fe sobre los espacios costeros protegidos. No obstante, la carta republicana de 1919; el C.C del 1936 y Ley N°4940 de 1924 ofrecían una mayor salvaguarda particular a estos espacios atribuidas como recursos naturales a diferencia del C.P.P del 1993 de acuerdo a su artículo 70°, 73° y 88° sin olvidar la Ley N°26856 objeto de estudio.

**En esa misma línea, San Martín (2019)** en su tesis titulada Análisis del gobierno de playas para obtener el Título de Segunda Especialidad en Derecho Registral que, tuvo como objetivo general analizar la normativa de playas y su relación con Registros Públicos, la metodología utilizada a través de un enfoque cualitativo, y el diseño fue de tipo descriptivo; concluye que, la ausencia de una política interinstitucional en el fortalecimiento de la superposición de poderes administrativos

para ejecutar eficientemente la inversión privada, crea una brecha negativa en el interés colectivo que la capital necesita.

Luego en su trabajo, **Pérez (2018)** en su tesis titulada Los 50 metros de Línea de Alta Marea en la Costa Verde. Del Gobierno o del Particular, para obtener el Título de Magíster en Ciencia Política y Gobierno, tuvo como objetivo general la exposición del debilitamiento de la institucionalización estatal del gobierno peruano comprometidos en la política pública de los 50 mts de Línea de Alta Marea. Debilidades institucionales que se refleja en su inoperancia, la metodología utilizada a través de un enfoque cualitativo y diseño fue a nivel descriptivo; concluye que, el paisajismo limeño no cuenta con la adecuada fiscalización de autoridades competentes al no tener clara la Ley N°.26856; es una huella negativa a la buena acción de las políticas públicas en el desborde de la privatización de balnearios que transgrede derechos de los bañistas reflejada en el *Restaurante & Lounge - CALA*.

Por otro lado, **Delgado (2017)** en su tesis titulada Entre yates y anconetas: La disputa por adquisiciones de espacios en Ancón de 1970 a la actualidad para obtener el Título de Licenciada en Sociología que, tuvo como objetivo general identificar y analizar la modalidad de adquisiciones en lo largo de la historia por las vivencias de residentes y bañistas de Ancón desde 1970 a la actualidad, la metodología utilizada a través de enfoque cualitativo y el diseño fue exploratoria; concluye que, desde el año 1970 la construcción de bienes inmuebles aledañas a las riberas del mar transgredió los derechos de bañistas sobre paseos marítimos obligados a migrar de forma significativa hasta la actualidad, a partir de APANCÓN.

Por otro lado, según **Quirita & Blanco (2022)** en su tesis titulada Análisis del efecto del ascenso del nivel del mar debido a la coyuntura climatológica en los Balnearios de Máncora a través del indicador de exposición, para obtener el título de Licenciada en Ingeniería Civil, tuvo como objetivo general evaluar el escenario climatológico sobre la esfera social, económica y ambiental, la metodología utilizada a través de un enfoque cuantitativo y el diseño fue tipo experimental; concluye que, las mareas oceánicas ascendentes es negativo en los balnearios de Máncora por pérdida material de edificación y económica que conlleva a daños a los bienes inmuebles adyacentes al mar, por la cual se ha previsto un horizonte moderado y no controlable para el año 2050, 2080 y 2100.

A continuación según **Lozada (2021)** en su tesis titulada Análisis de los escenarios climatológicos en el distrito de Catacaos, región de Piura, en el marco de las catástrofes generadas por el Niño Costero 2017, para obtener el Título de Licenciada en Geografía y Medio Ambiente, tuvo como objetivo general analizar el grado de protección en el centro poblado de Catacaos para una mejor comprensión de la magnitud del impacto de la inundación, en el contexto de El Niño Costero 2017, la metodología utilizada a través de un enfoque cualitativo, y diseño tipo explicativa; concluye que, el régimen de playas plantea el concurso de competencia local a través de la GRD estructurado y organizado por la Ley N°29664 que reorientan a los cataquenses afrontando una huella negativa en la colonización urbanística propensa a sumergirse por el Niño oceánico.

Además, **Tejada de la Cruz (2016)** en su tesis titulada Análisis de la sección costera susceptible al ascenso gradual del mar en el distrito de Lurín y Pucusana, para obtener el Título de Licenciada en Geografía y Medio Ambiente que, tuvo como objetivo general identificar el grado de susceptibilidad a la posibilidad ascendiente de altas mareas en la sección costera entre los distritos de estudio, a partir de la elaboración y aplicabilidad del IVC, la metodología utilizada a través del enfoque cuantitativo, y diseño fue de tipo experimental; concluye que, el estudio de los balnearios del sur de la capital limeña en la Señorita, Embajador y Pucusana es de nivel moderado; y Lurín, Quebrada y Roca de nivel intermedio a través de la IVC para la medición de riesgos climatológicos.

En esa línea, **McCoy Cador & Sosa (2016) a nivel internacional** en su artículo científico titulado Las riberas del mar. Del Estado o del Particular en Cancún, Quintana Roo, tuvo como objetivo general evaluar los espacios costeros públicos desde 1982 en comparación con el presente desarrollo urbanístico, la metodología utilizada a través de un enfoque cualitativo y el diseño tipo descriptivo; concluye que, los municipios ribereños pasa por alto la necesidad de limitar construcciones inmobiliarias adyacentes al mar que transgrede los derechos constitucionales de los bañistas por ser frecuentado como balneario en los meses de verano.

Por último, según **García & Hernández (2023)** en su artículo científico titulado Tratar de sobrevivir: La conexión entre la susceptibilidad, bien inmueble informal y riesgos ambientales en Loíza, Puerto Rico y USA, tuvo como objetivo general analizar la relación de residencias informales, patrón social y riesgos ambientales en el



contexto geográfico, la metodología utilizada a través de un enfoque cualitativo, y el diseño fue de tipo explicativo; concluye que, la autoconstrucción se presenta en el nivel socioeconómico más bajo debido al deseo de contar con casa propia los impulsa a habitar sin dirección técnica.

En relación a las bases teóricas de las **categorías y subcategorías** del presente estudio, brindamos la siguiente información. En este sentido, se ha encontrado relación entre las categorías **Régimen de playas y bien inmueble. Para comenzar, la categoría 1 Régimen de playas** establecida por el D.S. N°050-2006-EF indica que, las riberas del mar definidas en el artículo 1° de acceso libre a los veraneantes son vigiladas por las autoridades marítimas y demás competencias administrativas como bienes exclusivos del Estado sin requerir estar inscritos en Registro Públicos además caracterizadas por ser inalienables debido a que no pueden ser transmitidos para constituir derechos reales al ser objeto de apropiación así como cualquier otra acción jurídica de disposición e imprescriptibles porque no pierde vigencia de acuerdo al artículo 73° y 66° de la C.P.P 1993 en complementación con el artículo 89° del Código Ambiental (C.A) 1990. **A diferencia del reino de España a través del Ministerio de Transición Ecológica y Retos Demográficos (MINECO) (s.f.)** establecen que, la Ley de Costas 22/1988, de 28 de julio es bastante clara en vigilar la limitación de 500 mts a partir de la ribera del mar definidas por su artículo 1° a 5° introduciendo numerosas modificaciones para salvaguardar las costas españolas pero esta vez planteó la adaptación climatológica relativa a la Directiva 2007/60/CE de manera estratégica para la seguridad jurídica de los titulares compatibilizando los plazos concesionarios con la presente coyuntura. **En base ello, la sub categoría 1 es marco normativo,** según **Buriticá (2015)** es de carácter obligatorio del gobierno que emplea su interpretación por juristas y profesionales de especialidad en el área legal que consideran parte de su argumento en aplicación política; esta última se limita de manera exclusiva por las entidades de modelo democrático al mismo tiempo la fundación pública y las entidades de derecho público en vínculo con la Administración y sus organismos públicos se prevé que deberá ajustarse a los principios rectores de la legislación. **De acuerdo a la sub categoría 2 es cambio climático,** según **Gamboa (2022)** indica que, 10 años posterior a Initiative of Munich Weather Insurance el término climatológico de estudio en el año 2019 representaba más del 40% como *severo*, más del 20% como *ligero* y menos del 20% *no es un peligro* (p. 2). Las naciones ricas son culpables por el mayor manejo indiferente en la producción de gases de efecto invernaderos que deja una huella negativa en suma a los patrones

climatológicos en naciones de bajos recursos cuyo escenario impredecible tiene a Bill Gates como asistente en el COP 26 celebrada en la ciudad de Glasgow en compromiso de moderar los impactos. **Para Silman (2021) a través del programa de Derecho Ambiental en Harvard** señala el ascenso del mar como un suceso gradual a lo largo de la costa generadora de una huella significativa por la dramática coyuntura climatológica en perjuicio de los bienes inmuebles dichos principios del derecho consuetudinario a fortalecer rigen en estos espacios paisajísticos que confrontan la variabilidad en los límites de propiedad privada por la pérdida de tierra. De forma breve, **la categoría 2 es bien inmueble**, según el C.C de 1984 de acuerdo al artículo 885° el bien inmueble a diferencia del bien mueble constituye aquel que no se puede transportar de un lugar a otro por sus características especiales fijadas al suelo. Además, por su naturaleza que versa de estructuras o infraestructuras y posee una serie de derechos y obligaciones a favor de su titular, pero se aprecian dos tipos de inmuebles (i) estatal y (ii) particular, es decir, sí se adquiere un bien inmueble por el transcurso del tiempo deberá cumplir ciertos requisitos distinto al bien mueble. **En esa misma línea, la sub categoría 1 es protección jurídica**, según **Real Academia Española (2023)** es la garantía que otorga la legislación estatal a la persona natural o jurídica brindando seguridad pública a través del sistema normativo en la esfera de riesgos legales abarcando el asesoramiento de un abogado que permite conservar el control de sus gestiones legales consecuencia de la intervención por proceso arbitraría, administrativa o judicial del ámbito de la vida particular en atención colectiva. **De este modo, la sub categoría 2 es derecho de propiedad**, según **Friedman (2017, p.6)** el bien inmueble tiene mayor valorización que el bien mueble, se da a conocer que, su reconocimiento en la C.P.P y el C.C descrita como *ius utendi, ius fruendi, ius abutendi y ius vindicandi* además la transferencia de predios que únicamente requiere de la sola voluntad de las partes sin la necesidad de realizar la aplicación del registro del bien inmueble. Estos hallazgos destacan la importancia del derecho de propiedad en salvaguarda de los recursos naturales artículo 66° C.P.C y su papel en la promoción de la inversión y la eficiencia también es de necesidad considerar factores externos, como los desastres naturales y la regulación gubernamental. **En respuesta de Palomino (2020, p.6)** no requiere de mayor discusión por su relevancia por el artículo 17° de la DUDH declarada por la AGNU en París el 10 de diciembre disponiendo al titular de su derecho real de uso y goce no siendo privadas de este bien.

A continuación, se detalla **los enfoques conceptuales** que se realizó a partir de **dominio público**; para ello **Mustios (2019)** indica que, proporciona tres teorías para poder definir desde una perspectiva distinta cuya adquisición es otorgada por el Estado **(i)** El tratado en la disciplina administrativa **(ii)** La legitimidad del bien inmueble estatal no ejerce la disciplina civil pero sí se ejerce derecho será adquirido como particular **(iii)** El Estado ejerce la disciplina civil sobre el particular pero custodia sobre el estatal sustentada en la legitimidad soberana de poder público **(p.2)**. **Asimismo, el litoral**, en razón a **Huamán (2022)** indica que, es un espacio muy dinámico también frágil en contacto con el mar que ha sido la herramienta para su incorporación al ámbito económico y el crecimiento urbanístico. Ahora bien, de acuerdo a la normativa N°26856 en su artículo 1° se define a las playas como aquellos espacios costeros planos formados de arena con declinación al mar de más de 50 mts de anchura paralelo a la LAM. Según el artículo 594° del C.C del país vecino, Chile, es la extensión de tierra que las olas bañan y despejan alternadamente hasta la máxima altura de las mareas, pero sí son privatizadas deberán otorgar acceso peatonal D.L 1939 de 1977. **Además, la LAM**, es definida por la máxima estimación de altura de la marea desligado de la desfiguración por agentes externos, los cuales equivalen **200 mts a continuación de los 50 mts** conformados entre las franjas paralelas a la misma. Con determinaciones de esta línea, se establecen términos jurisdiccionales, limítrofes y el diseño estructural en espacios marítimos resolución N°2839 -2023 SUNARP/TR **(Rospigliosi & Carpio, 2016, p. 2)**. La **Ley N°26620**, Ley de Control y Vigilancia de las Movilizaciones Marítimas, Acuáticas y Lacustres aprobado por el D.S N°028-DE/MGP presume la intervención de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas para otorgar facultades de utilidad sobre los bordes de 50 mts de anchura se ejercerá sin perjudicar la competencia por el artículo 10° y artículo 11° de la SBN Ley 29151° como la PROINVERSIÓN al otorgarse concesiones. **De esta forma, el sector inmobiliario**, la creciente colonización limeña desde la década de 1960 por el deseo voluntario de las clases altas y medias altas de movilizarse rumbo al océano pacífico por medio de las ofertas y demandas de bienes inmuebles residenciales que abarca la gestión de la compraventa demuestra un proceso positivo en los costos de financiamiento que mantendrá los niveles atractivos que se insertan en el negocio inmobiliario particular y con incentivo gubernamental que contribuye a la regeneración urbanística. **(Calderón, 2022, p. 4)**. Y finalmente tenemos la **prescripción adquisitiva, para Gervassi (2023)** la adquisición originaria de la propiedad es un mecanismo legal a la posesión del usucapiente de acuerdo al artículo 950° del C.C que el bien inmueble se adquirirá por medio de la posesión continuada,

pacifista y notoria durante diez años podrá reclamar su título primando la buena fe artículo 2014° del C.C sobre su inscripción en registros públicos basada en la seguridad jurídica por el artículo 3° de la Ley N°26366 (p. 34).

### III. METODOLOGÍA

En este capítulo se detalló la metodología de estudio; se desarrolló en subsecciones que indican los métodos e instrumentos metodológicos en respuesta tanto al objetivo general como específicos, desarrollado en el primer capítulo.

#### 3. 1 Tipo y diseño de investigación

##### 3.1.1 Tipo de investigación

En esta primera sección, el presente estudio fue de **tipo básico** considerando a Arias y Miranda (2016) en el periodo iniciativo se desarrolló en base al planteamiento de una realidad problemática, con la finalidad de centrarse en un marco textual concreto (p. 2). Es decir, consiste en una evaluación bibliográfica sustentada en concordancia con los objetivos planteados en la investigación para su elaboración. Se espera aportar nuevos conocimientos gracias a la explicación, transformación e interpretación de datos obtenidos y la multiplicidad de fuentes consultadas para una sustentación complementaria al lograr responder a las diversas categorías y subcategorías. En esa misma línea de ideas, (Ponce & Pasco, 2018) el **enfoque cualitativo** estudia las descripciones no numéricas de predisposición textual y narrativa en relación a las categorías establecidas con el fin de alcanzar la exploración de los eventos en observación y/o evaluación para afinar las preguntas de nuestro estudio en proceso, así como los supuestos varían a medida que se obtiene mayor información en atención de áreas aún no exploradas (p. 73). La apreciación de los criterios versados será neutral y corresponde a la técnica orientada a identificar la problemática del caso de estudio con el fin de realizar recomendaciones de diseño estratégico para la futura adquisición de bien inmueble adyacente al mar que afrontan frecuentes escenarios climatológicos. Por último, se realizó un análisis de **nivel descriptivo** que describe la situación del particular que adquiere una parte de la tierra costera protegida perteneciente al Estado sin previa observación, debido a que fue una investigación básica porque principalmente se da a conocer el objeto de estudio y las principales

características de acuerdo al tema de estudio comprobando los supuestos planteados (p. 69).

### 3.1.2 Diseño de Investigación

En cuanto al diseño utilizado en la investigación optó por la **teoría fundamentada** según Alarcón, Munera & Montes (2017) desde el planteamiento de teorías que define el fenómeno social tuvo como sustentación los datos del **análisis documental** riguroso a través de la revisión de una multiplicidad de fuentes nacionales, internacionales y locales que aportan otras perspectivas sobre el estudio (p. 243). Así mismo, se clasificó en relación a la primera categoría Régimen de playas y segunda categoría bien inmueble además las siguientes subcategorías el marco normativo, el cambio climático, la protección jurídica y el derecho de propiedad. La investigación resultó ser **no experimental** debido a que no hubo manipulación de las categorías en estudio porque este trabajo está enfocado en verificar y revisar resultados que provengan de información seleccionada de trabajos anteriores surgiendo nuevas teorías orientadas a lograr los objetivos planteados. De acuerdo con lo afirmado por Roja (2015) indica que, en la investigación *expost facto* resulta imposible manipular variables o las situaciones (p. 116).

### 3.2. Categorías, Subcategorías y Matriz de categorización

La división de la problemática de estudio valoró como **categoría 1**: Régimen de Playas, con **subcategoría** Marco normativo y Cambio climático; como **categoría 2** Bien inmueble, con **subcategorías**: Protección jurídica y Derecho de propiedad; cuyo objetivo general es Analizar de qué manera el régimen de playas impacta en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022 con su definición conceptual y operacional en el capítulo anterior con la finalidad de brindar conocimiento.

### 3.3. Escenario de estudio

Es el ambiente natural adecuado donde se obtendrá información para el éxito de la investigación, el lugar de los hechos producidos donde el investigador podrá aplicar el instrumento metodológico estableciendo un vínculo con el participante quien caracteriza el espacio (**Siles, 2021**). Según Lara (2013; citado por Escobedo, 2022, p. 60) la entrevista es la técnica de recolección de datos que apertura una conversación pautada. En este caso, se elaboró la entrevista estructurada que

comprende una lista de preguntas seleccionadas de acuerdo a los objetivos planteados que será de aplicación a los especialistas de estudios de abogados y jueces en materia civil, constitucional y administrativo en el distrito judicial de Lima Metropolitana.

### 3.4. Participantes

Esta subsección de aspecto metodológico se centró en el desarrollo del método exclusivo a través de la entrevista con fines de ampliar y detallar la información cualitativa que permita hallar respuestas para los objetivos planteados elaborando un esquema tentativo de 9 preguntas. A continuación, está compuesto por 7 participantes detallada en la Tabla N°1.

**Tabla N°1.** *Lista de participantes*

N°	Apellidos y Nombres	Grado Académico	Especialidad	Escenario de Estudios	Especificación
1	VÁSQUEZ SEDAMANO, Yelitza Lisette	Título en Derecho	1 abogado especializado en materia civil	Estudio de Abogados	Conocer el tema del régimen de playas
2	FERNÁNDEZ ÑOPO, Violeta Ysabel	Título en Derecho	1 abogado especializados en materia civil	Estudio de Abogados	Haber estudiado la temática
3	ESPINOZA MATOS, Julia	Título en Derecho	1 abogado especializado en materia administrativa	Estudio de Abogados	Más de 3 años en el cargo
4	MÁRQUEZ GARCÍA, Rubén Darío	Título de Segunda Especialidad PUCP	1 abogado especializado en materia administrativa	Estudio de Abogados	

5	VERA LUJÁN, Eduardo Braulio	Título en Derecho	1 abogado especialista en materia administrativa	Estudio de Abogados	Residencia en la región de Lima
6	TRUJILLO CUSTODIO, Roberto Carlos	Título en Derecho	1 abogado especialista en materia civil	Estudio de Abogados	
7	PARRA HUAMÁN, Jefferson	Título en Derecho	1 abogado especializados en materia civil y coordinador en la Defensoría del Pueblo	Estudio de Abogados	Más de 5 años en el cargo
					Desempeño de cargo en la región de Lima

### 3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

A continuación, se presentan las técnicas e instrumentos empleados en todo el proceso metodológico. Para comenzar, según Orellana y Sánchez (2016) la recolección de datos está orientado por la revisión bibliográfica a partir de fuentes seleccionadas que determinan los instrumentos metodológicos para una mayor comprensión de la problemática desde un panorama íntegro, conciso y confiable del tema a desarrollar posteriormente será analizada, contrastada, y discutida en su oportunidad. Así mismo, según Hernández y Duana (2020) las técnicas e instrumentos empleados descritas como circunstancias empíricas de estudio que hacen posible la obtención de resultados (p. 51). Constituye el formato que se requerirá para obtener la información deseada que sigue el paradigma inductivo, desde lo particular a lo general. Según Lara (2013; citado por Escobedo, 2022, p. 60) la técnica de **entrevista** es habitualmente empleada para obtener información que involucra una conversación pautada de interacción personal, lo que permite al entrevistado proporcionar detalles claves de acuerdo a los intereses de estudio desarrollado por el entrevistador. En esa misma línea, se aplica la entrevista estructurada de organización sistematizada en la guía de preguntas específicas. Se da inicio a través del instrumento que corresponde a la **guía de entrevista** al establecer un listado de preguntas diseñadas que espera garantizar las posibles respuestas durante el desarrollo de la entrevista interactiva (Ponce & Pasco, 2018, p.



63). Este estudio está orientado a la **técnica de análisis documental** afirmado por la Revista Chakiñan (2016) se selecciona ideas relevantes de documentos seleccionadas para formular los ítems de estudio (p.2) que logró recopilar contenido sustancial y relevante que ayudó para un mejor manejo del análisis de las categorías planteadas. De este modo, el instrumento correspondiente es la **guía de análisis documental** proveniente de hallazgos en los documentos de estudio previo consultados en un periodo prolongado a través de una ficha de aplicación a la realidad (p. 3). En el presente estudio se obtuvieron fuentes de información disponible en libros, doctrina, jurisprudencia, derecho comparado, tesis, revistas indexadas y artículos científicos todas referentes a las categorías.

### 3.6. Procedimientos

El desarrollo de la investigación comenzó con la búsqueda profunda de información para la determinación de la problemática de estudio. La consistencia de este proceso requirió observar la coherencia entre el diseño metodológico, la información seleccionada y el resultado obtenido (Ponce & Pasco, 2018, p. 79). El inicio de este procedimiento se realizó mediante la **matriz de categorización**, que es un instrumento metodológico diseñado para la evaluación y fragmentación de manera organizada asociada a las categorías y subcategorías. El estudio empleó estratégicamente el **proceso de triangulación** según Stake (1998; citado por Ponce & Pasco, 2018, p. 83) en conclusión de la información seleccionada mediante métodos empleados cruzando los datos para responder al objetivo planteado en apertura de múltiples posiciones que brindan mayor validez en la investigación cualitativa. La aplicación de la guía de entrevista, guía de análisis documental y demás hallazgos en comparación con los datos sustraídos de cada uno para así llegar a una amplitud de conclusiones.

### 3.7. Rigor científico

Esta subsección está en busca de la calidad de la investigación, a partir del **uso del análisis documental** cumplió con las características de enfoque cualitativo de consistencia lógica (Tracy, 2021). Estos aspectos son **la transferencia**, es decir, la posibilidad de que cualquier investigador pueda realizar un trabajo de investigación de este tipo, transmitir los datos que se haya obtenido, y ampliar los conocimientos de manera individual como a la comunidad de lectores. Además, **la credibilidad**, llamada también máxima validez, ya que refiere a la veracidad de los resultados

obtenidos del análisis documental de las categorías estudiadas y; **la confirmación**, este criterio refiere a la demostración de las subcategorías presentadas (p. 181). En base al instrumento de recolección de datos permitió ser validado por la Dra. Nuria Shirley ORDINOLA QUINTANA, docente metodóloga de la UCV; Dr. Jaime Eduardo ROBLES MOREANO, docente de Derecho de la UCV y Dr. Ángel, F. LA TORRE GUERRERO, docente de Derecho de la UCV.

**Tabla N°2.** Validación de guía de entrevista

<b>CUADRO DE VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS</b>				
<b>Instrumento</b>	<b>Validador</b>	<b>Cargo o Institución donde labora</b>	<b>Tipo de Docencia</b>	<b>Porcentaje</b>
<b>Guía de preguntas de entrevista</b>	Dra. Nuria Shirley ORDINOLA QUINTANA	Docente de la Universidad César Vallejo	Docente Universitario Metodóloga	95%
<b>Guía de preguntas de entrevista</b>	Dr. Jaime Eduardo ROBLES MOREANO	Docente de la Universidad César Vallejo	Docente Universitario de Derecho	95%
<b>Guía de preguntas de entrevista</b>	Dr. Angel Fernando LA TORRE GUERRERO	Docente de la Universidad César Vallejo	Docente Universitario de Derecho	95%
<b>promedio</b>				<b>95%</b>

### 3.8 Método de análisis de datos

Es el proceso cíclico de selección, categorización, comparación, validación e interpretación (Schwarz, 2017). El estudio consideró el **Método inductivo**, ya que es caracterizado principalmente por manejar la información de lo particular a lo general, debido a que se comenzó analizando el principal fenómeno para posteriormente obtener las conclusiones adecuadas y las recomendaciones de manera general. Así mismo, se utilizó el **Método analítico**, porque se analizó y se llevó a cabo la **revisión de análisis documental**, de tal manera se observen las causas de cada elemento de

este estudio. Por ende, se aplicó el **Método hermenéutico**, ello en base a la interpretación de las categorías establecidas, permitiendo la explicación y profundización de las variables (p. 10).

### **3.9 Aspectos Éticos**

En esta última sección, es necesario señalar que se respetó **el derecho de autor**, además, se cumplió con el actual manual de referencias American Psychological Association (**APA**), donde se cumplieron con todos los reglamentos y documentos validados exigido por la **Universidad César Vallejo** mediante un documento escrito adoptado en el reglamento de originalidad de la Universidad, se procedió a generar el registro de autenticidad por el programa Turnitin, brindando un porcentaje exacto de similitud con otros trabajos similares. Para finalizar, se cumplió el criterio de **veracidad** solicitado respecto a los documentos que se utilizaron.

#### IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Este último capítulo es una línea sustentada que detalló los resultados del análisis de la información recogida de las entrevistas y/o guía de análisis documental realizadas para fines de la presentación final del proyecto de tesis de licenciatura. En esta primera subsección, el **objetivo general** es analizar de qué manera el régimen de playas impacta en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022.

##### **Presentación de los resultados obtenidos por los entrevistados/as**

En esa línea, a través de la guía de entrevistas corresponde de acuerdo a la **primera pregunta** ¿De qué manera el régimen de playas impacta en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022? En el capítulo anterior se realizó entrevistas a distintos especialistas; según la información obtenida por los entrevistados Márquez (2023) señala brevemente que, en el propósito de la investigación reflejó que la Ley N°26856 considera salvaguardar el derecho constitucional de los bañistas más allá de la adquisición de derecho de propiedad adyacentes al mar desde cualquier contexto climático. Es decir, enfocada en el interés colectivo coincide con el artículo 2° y 4° de la presente reseña normativa. Por otro lado, los especialistas Vásquez (2023), Vera (2023), Espinoza (2023) & Fernández (2023), Trujillo (2023) & Parra (2023) indican que, se dirige de manera estratégica a los residentes que adquirieron previo a la fecha 9 de setiembre de 1997; el derecho de propiedad reconocido el artículo 923° del Código Civil además es concebido en el inciso 8) y 16) del artículo 2° de la Constitución Política del Perú 1993. A través de los medios de comunicación, se difundió los clubes privados y/o condominios restringen el ingreso a los bañistas aplicado como una práctica cotidiana en las playas del sur de Lima, según lo señalaba Espinoza (2023) (...) *muchos peruanos no tendrán como amenguar el inmenso calor (...)*. Este tema está comprometido con los ascensos graduales del mar que acontecen en la capital colisiona a las características geográficas en áreas de playas como el *Fenómeno del Niño*; también en las infraestructuras es relevante los cambios en la forma de construcción adyacentes al mar que a veces se deja de lado.

De este modo, a través de la guía de entrevistas corresponde de acuerdo a la **segunda pregunta** ¿Cuál es el contexto de leyes que protegen la propiedad privada de residentes que incluso impiden el acceso a los veraneantes a las playas por

medidas de seguridad al afrontar el ascenso gradual del nivel del mar? En sentido amplio, en etapa del desarrollo de la entrevista según la información obtenida por Márquez (2023), Vásquez (2023), Espinoza (2023), Fernández (2023), Vera (2023), Trujillo (2023) & Parra (2023) señalan que, en efecto, las normas del Código Civil. No obstante, en la condición de grupos de poder por propietarios residentes colindantes a las playas son exclusivos a su acceso para socios referente a Club Las Terrazas en su sede de playa Chepeconde. En la realidad peruana aplican una interpretación errónea en el derecho de uso *ius utendi* y derecho de propiedad de acuerdo al artículo 923° del Código Civil que nacería con la inscripción en Registros Públicos SUNARP estratégicamente son beneficiados de seguridad jurídica, asociada en relación a ciertos estigmas sociales que acreditan interrumpir el derecho constitucional del inciso 11) artículo 2° de nuestra Constitución Política del Perú 1993. Es un hito de garantizar el paso peatonal y/o vehicular de no socios a las playas en énfasis al Decreto Legislativo 1147° que vigila de manera permanente el ingreso a la zona acuática atribuidas por la DICAPI y demás correspondientes en atención a la Ley N°26856, permite adjudicar, la construcción de bienes inmuebles privados en las áreas de dominio restringido agregando las medidas de seguridad cercando el espacio adyacente por afrontar el ascenso gradual del nivel del mar que arrasaría con sus viviendas desafía el artículo 1° del régimen de playa y el inciso 11) artículo 2° ya mencionada; se articula a las autoridades municipales para el cumplimiento a primera mano.

Además, a través de la guía de entrevistas corresponde de acuerdo a la **tercera pregunta** ¿Cuál es el proceso a seguir si el titular de bien inmueble adyacente al mar se encuentra inmerso en espacios públicos protegidos por la Ley N°26856 debido al ascenso gradual del nivel del mar. Los siguientes cargan una perspectiva diferente según los entrevistados Márquez (2023) & Vásquez (2023) señalan brevemente que, el ascenso gradual del nivel del mar no modifica la línea porque es un máximo valor de altura como línea de registro histórico a excepción de que históricamente produzcan cambios significativos a efectos de que ese registro sea diferente, es decir, no es probable si nos ubicamos en la dependencia del contexto climático. Asimismo, los residentes que adquirieron el bien inmueble previo a la fecha 8 de setiembre de 1997 en relación a la Ley N°26856, con una distancia de 500 mts de la playa; a la fecha, esa distancia se acortó; su propiedad ha quedado prácticamente inundada, entonces, intentó ingresar una maquinaria, pero se le imposibilita porque le advirtieron que sería denunciada por la Marina al comprender ya un área acuática. Este hecho

generó disgusto porque no hay un proceso a seguir, ya que deberá solicitar un título habilitante por la DICAPI y/o el D.S 015 2014 encargada de supervisar las actividades marítimas; brindar la solución de modificar la corriente acuática no es un motivo suficiente si se prevé el derecho de propiedad inmersa en espacios públicos debido al ascenso gradual del nivel del mar. Por el contrario, según los entrevistados Espinoza (2023), Vera (2023), Fernández (2023), Trujillo (2023) & Parra (2023) han compartido que, las playas son administradas por empresas inmobiliarias privadas que afrontan la continua reclamación por parte de bañistas en colaboración indirecta de la desigualdad social graficadas en la siguiente frase *La señal en el muro para allá no se pasa, la seguridad no te deja. Ese espacio es privado*. Particularmente es un gran contraste ver la realidad antigua con lo que tenemos ahora; se sugirió que se manifiesta la aplicación salvaje atropellar a los residentes por inundaciones que reporta afectar el derecho al uso *ius utendi*, goce *ius abutendi* y disfrute *ius fruendi* de bien inmueble adyacente al mar si no se aprueba el título habilitante se procede a interponer una acción de amparo.

### **Presentación de los resultados obtenidos por la guía de análisis documental**

Adicionalmente, en relación a los resultados obtenidos en la guía de análisis documental el objetivo general a continuación analizó la Resolución N°2839 - 2023 SUNARP/TR; consideró que, se solicita la inscripción de la habilitación urbana y otras actuaciones en relación de un predio inscrito en el Registro de Predios correspondiente pero la registradora formula una observación si el predio correspondiente afectaba las *áreas de dominio público y/o área de playa*. Es decir, el mismo órgano técnico de apoyo - Catastro señaló que la descripción en el documento emitido por la Marina de Guerra del Perú coincide con la descripción del inmueble sujeto a permiso municipal, que es el mismo que está registrado en SUNARP.

En adelante, el siguiente **objetivo específico N°1: Identificar** de qué manera el marco normativo del régimen de playas impacta en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022.

### **Presentación de los resultados obtenidos por los entrevistados/as**

En esa misma línea, a través de la guía de entrevistas corresponde de acuerdo a la **cuarta pregunta** ¿De qué manera el marco normativo del régimen de playas impactaría en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022? En palabras de los entrevistados Márquez (2023),

Vásquez (2023), Espinoza (2023), Fernández (2023) Vera (2023), Trujillo (2023) & Parra (2023) profundiza en la reseña normativa de la Ley N°26856 diseñada a espacios públicos en específico la Costa Verde formada por acantilados que rompen la continuidad geográfica según el artículo 2° en afán de detener la furia del Océano Pacífico abriendo camino a los clubes náuticos y restaurantes con mirada a las playas limeñas que fomenta el abuso en las tierras por modelo de concesión porque es atractivo financieramente. Sin embargo, en la plataforma legal deja un vacío fruto de la inseguridad jurídica para los residentes que adquirieron derecho de propiedad adyacentes a las orillas del mar o acantilados, lagos, montañas, lomas, carreteras, posterior a la fecha 8 de setiembre de 1997 destaca los cambios en la naturaleza que no se pronostica.

Luego, a través de la guía de entrevistas corresponde de acuerdo a la **quinta pregunta** ¿Cree ud. que la Ley N°26856 funciona correctamente, o es necesario realizar una mejora debido a los frecuentes escenarios climatológicos que incrementan la inseguridad jurídica de los residentes adyacentes al mar? Es preciso comentar que según los resultados obtenidos por los entrevistados Márquez (2023), Vásquez (2023), Espinoza (2023), Vera (2023), Fernández (2023), Trujillo (2023) & Parra (2023) indican que, “(...) *no echamos la culpa a la Ley N°26856* (...)” (Márquez, 2023). En primer lugar, la presente reseña normativa en coordinación con la Ley N°30590 están orientadas a salvaguardar las playas peruanas como recurso natural. En realidad, compromete a las autoridades correspondientes equipado de especialistas que puedan dar la mejor solución de seguridad jurídica identificando los privilegios de la élite limeña en las playas; de acuerdo a su disponibilidad presupuestal, además de sugerir mayor especificidad en el D.S 015 2014 para observar con detalle los títulos habilitantes necesarios para prevenir los escenarios climatológicos por parte de los propietarios de bienes inmuebles adyacentes al mar.

En ese sentido, a través de la guía de entrevistas corresponde de acuerdo a la **sexta pregunta** Las playas tienen 50 metros ¿Qué sucederá con las estructuras perjudicadas por el ascenso gradual del mar debido a la naturaleza descentralizada de la política del gobierno local? ¿Cuáles son las herramientas legales y reglamentos que entran en juego? De manera progresiva según los entrevistados Márquez (2023), Vásquez (2023), Espinoza (2023), Fernández (2023), Vera (2023), Trujillo (2023) & Parra (2023) afirman que, la capital limeña es la ciudad que promedia valores de predios exclusivos por metro cuadrado que reserva mayor demanda en la temporada

de verano aliado del derecho de propiedad en habitación de suelos origina tejido informal. En resumen, es clave revisar la disposición del D.S 015 2014; además checar el TUPA de la municipalidad ubicada en distritos ribereños con el fin de identificar y prevenir la situación climática ascendente, a diferencia de la *Ley de Aguas Limpias* (CWA, siglas en inglés) en Estados Unidos, en el Perú, lamentablemente presencia un vacío legal respecto al cauce de la naturaleza que reproduce precariedad aplicada a la escasa publicidad de riesgos en los procesos de adquisición de bienes inmuebles adyacentes al mar por futuros residentes.

### **Presentación de los resultados obtenidos por la guía de análisis documental**

Adicionalmente, en relación a los resultados obtenidos en la guía de análisis documental el **objetivo específico N°1** a continuación analizó la investigación titulada *Las playas en el Perú ¿bienes privados de facto?*; consideró que, la Ley N°26856 en concordancia con el artículo 73° del Texto Constitucional, declara las playas de la República como bienes de sociedad, inalienables e imprescriptibles es inoperativa. De hecho, en la práctica cotidiana se manifiesta que la servidumbre de paso a los bañistas es restringida con el objetivo de que los propietarios adyacentes al mar sean beneficiados.

Además, el siguiente **objetivo específico N°2**: Identificar de qué manera el cambio climático afecta el derecho de propiedad de los residentes en zonas costeras, Lima 2022.

### **Presentación de los resultados obtenidos por los entrevistados/as**

Lo propuesto en la guía de entrevista sobre nuestra **séptima pregunta**; los entrevistados Márquez (2023), Vásquez (2023), Espinoza (2023), Fernández (2023), Vera (2023), Trujillo (2023) & Parra (2023) han afirmado que, claramente, se afectaría el derecho al uso *ius utendi*, goce *ius abutendi* y disfrute *ius fruendi* de la propiedad privada en su ejercicio dentro de esas vertientes en sí misma. Esto último caracteriza la frustración del derecho constitucional del artículo 2° inciso 11) de nuestra Constitución Política del Perú 1993 de los bañistas deberá permanecer la buena disposición con los propietarios de un terreno ribereño que es clave para evitar algún tipo de conflicto por puntos críticos en relación a la distancia del bien inmueble y el mar, se acortó.



Por un lado, a través de la guía de entrevistas corresponde de acuerdo a la **octava pregunta** ¿Cuál es la solución que se plantea a las autoridades correspondientes sobre los bienes inmuebles de los residentes adyacentes al mar debido al ascenso gradual del nivel del mar? Desde la perspectiva crítica los entrevistados Márquez (2023) & Vásquez (2023) señalan que, es trascendental el desarrollo de carácter preventivo en la administración pública que aplica en beneficio de todos. Así mismo, según Espinoza (2023) es esencial los programas integradores en función de equipos especialistas según el espacio geográfico. De tal modo, para Fernández (2023), Vera (2023), Trujillo (2023) & Parra (2023) la reseña normativa es clara; es recomendable respetar los límites descritos en las playas, en especial fiscalizar.

Finalmente, esta última señala la **novena pregunta** ¿Qué medidas tempranas de prevención deberían ser tomadas en cuenta por los residentes/titulares al momento de adquirir derechos de bienes inmuebles adyacentes al mar? Los entrevistados Márquez (2023) & Vásquez (2023) han afirmado que, la capital limeña es propensa a los humedales, por lo que es necesario identificar si los terrenos son adecuados en cumplimiento de la Ley N°26856 para adquirir derecho de propiedad en coordinación con el clásico lineamiento registral por la Directiva Técnica en bordes costeros. Para este grupo, Espinoza (2023), Fernández (2023), Vera (2023), Trujillo (2023) & Parra (2023) posiciona en máx. altura el interés particular; el gobierno peruano se aísla de garantizar el ejercicio del artículo 923° del Código Civil inauguradas en espacios urbanos en riesgo.

### **Presentación de los resultados obtenidos por la guía de análisis documental**

Adicionalmente, en relación a los resultados obtenidos en la guía de análisis documental el **objetivo específico N°2** a continuación analizó la investigación titulada *Impacto del incremento del nivel del mar debido al cambio climático en los Balnearios de Máncora: Análisis mediante el uso de indicadores de exposición ante escenarios variables*; consideró que, los datos del mapa interactivo elaborado por *Climate Central* permitió obtener diferentes niveles de impacto de los escenarios climatológicos en el balneario especificando parámetros para el año 2050, 2080 y 2100 el ascenso del nivel del mar es negativo en el balneario de Máncora en los siguientes aspectos sociales, económicos y ambientales.

## DISCUSIÓN

En esta segunda subsección, se discutirán los resultados obtenidos asociada estratégicamente al **proceso de triangulación** según Stake (1998; citado por Ponce & Pasco, 2018, p. 83) a través de las entrevistas a partir de la literatura revisada consolidada con los antecedentes y teorías propuestas, la cual se encuentra en el capítulo del marco teórico de la investigación.

A continuación, se detalló la siguiente tabla en relación al Objetivo General.

**Tabla N°3.** *Cuadro de discusión del Objetivo General*

<b>Objetivo General</b>	Analizar de qué manera el régimen de playas impacta en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022.
<b>Supuesto General</b>	El régimen de playas garantiza la protección jurídica de los titulares de derecho sobre el bien inmueble residencial en zonas costeras de Lima, 2022, debido al escenario climatológico, toda vez que se realice un análisis previo para otorgar y reconocer su derecho a través de la relación interinstitucional administrativa y catastral para cautelar adecuadamente.

**Fuente:** *Elaboración propia*

En primer lugar, corresponde continuar con la línea de investigación; inicialmente la **primera pregunta** Márquez (2023), Vera (2023), Trujillo (2023) & Parra (2023) concluyó que, en la práctica la Ley N°26856 no origina efectos negativos en absoluto por su naturaleza jurídica; específicamente beneficia a los residentes limeños que adquirieron derechos de propiedad adyacentes al mar anterior a la fecha 8 de setiembre de 1997. A diferencia de Vásquez (2023), Espinoza (2023) & Fernández (2023) concluyó que, el diseño de los espacios públicos registra cambios en el paisaje de las playas por los ascensos graduales del mar confronta el derecho de propiedad reconocido el artículo 923° del Código Civil además es concebido en el inciso 8) y 16) del artículo 2° de la Constitución Política del Perú 1993 en la teoría de nuevas políticas integradoras en la capital.

Además, se presenta de manera detallada la **segunda pregunta**; Márquez (2023) & Vera (2023), Trujillo (2023), Parra (2023) Vásquez (2023) & Espinoza (2023),

Fernández (2023) concluyó que, en efecto, las normas del Código Civil. No obstante, es de carácter selectivo el ejercicio de derechos en el espacio de dominio restringido de acuerdo a la Ley N°.26856 no regula en la aplicación de terrenos alcanzados por las fuertes mareas que desafía el artículo 1° y 2°, inciso 11) patente en la calidad de vida que navegan en las brisas del mar; claramente brindó con la inscripción en Registros Públicos SUNARP en el factor decisivo de comprar una casa de playa sin verificar su ubicación en relación al inciso f) 4.2 y g) 4.3 del artículo 4° de la Ley N°. 31313 publicada en la fecha 25 de julio de 2021.

En adelante, la **tercera pregunta**; Márquez (2023) & Vera (2023) concluyó que, el ascenso gradual del nivel del mar no modifica la línea porque es el máx. valor de altura como línea de registro histórico que conduce a solicitar un título habilitante por la DICAPI y/o el D.S 015 2014 encargada de supervisar las actividades marítimas con el objetivo de salvaguardar las playas. Por otro lado, Trujillo (2023), Vásquez (2023), Parra (2023), Espinoza (2023) & Fernández (2023) concluyó que, sí se delimita el derecho de propiedad adyacentes al mar es de prioridad que se apruebe el título habilitante más allá de proceder a interponer una acción de amparo.

A continuación, en relación a los resultados obtenidos en la **guía de análisis documental** el **objetivo general** a continuación analizó la Resolución N°2839 - 2023 SUNARP/TR dispuso que, si bien es catalogada como bien de propiedad pública admite excepciones para la incorporación en estas áreas al dominio privado del gobierno o particular sobre predios ubicados en estas zonas, siempre que ello sea previo del 8/9/1997. Por tanto, en las *áreas de playas* la restricción del derecho de propiedad es absoluta, en *área de dominio restringido* esa restricción ya mencionada se relativiza a la propiedad privada y/o dominio común previo a la Ley de Playas N°26856; características geográficas u obras de infraestructura que cumplieran con los artículos 6°, 7° y 12° existían antes de esa revisión legal.

**Pérez (2018)** en su investigación **concluyó que**, el Gobierno del Perú no plantea claramente la jerarquía a las entidades públicas que atropellan los intereses colectivos origen de una cultura de abuso por la élite limeña en las playas; identificó la poca eficacia de la Municipalidad de Barranco que negocia los 50 metros. Para **Delgado (2017) concluyó que**, desde 1970 el balneario es un monopolio atractivo para adueñarse dividido en (i) pseudo público y (ii) área exclusiva como barrera de clase social.

Por último, se aprecia la **teoría** a continuación, **el Régimen de Playas** establecido por el D.S. N°050-2006-EF explica que, se incorpora de acuerdo al artículo 73° y 66° de la Constitución Política del Perú 1993 en complementación con el artículo 89° del código ambiental 1990. No obstante, **el reino de España a través del Ministerio de Transición Ecológica y Retos Demográficos (MINECO) (s.f.)** la Ley de Costas 22/1988 regula la aplicación administrativa aledañas que bordean el mar polarizado por la Ley de Suelo y/o Derechos Urbanísticos de carácter activo en la categorización de bienes.

**En este plano de análisis**, en contraste con el método aplicado se confirma parcialmente el **supuesto general**, toda vez que por la mayor parte de **entrevistados/as** señalaron en la práctica la Ley N°26856 no origina efectos negativos en absoluto por su naturaleza jurídica, del **mismo modo**, la Resolución N°2839 - 2023 SUNARP/TR si es catalogado propiedad pública presencia excepciones siempre que sea previo a la fecha 9/9/1997, **así como** los investigadores manifiestan la poca eficacia de las municipalidades que favorece el interés de grupos de poder económico, **en concordancia** con los autores de las corrientes doctrinarias sostienen que es clave salvaguardar los bienes común y exclusivos, **en ese sentido**, consideramos que efectivamente es necesario las prácticas políticas que monitoreen en compañía de la GRD los bienes inmuebles con mirada al mar.

A continuación, se detalló la siguiente tabla en relación al Objetivo Específico N°1.

**Tabla N°4.** Cuadro de discusión del Objetivo Específico 1

<p><b>Objetivo Específico 1</b></p>	<p>Identificar de qué manera el marco normativo del régimen de playas impacta en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022.</p>
<p><b>Supuesto Específico 1</b></p>	<p>El marco normativo del régimen de playas garantiza la protección jurídica de los titulares de derecho sobre el bien inmueble residencial en zonas costeras de Lima, 2022, debido a la dinámica en los límites de propiedad privada establecidos en la Ley N°26856, toda vez que se fortalezca con nuevas políticas públicas en adaptación a escenarios climatológicos por los diferentes niveles de gobernanza competentes con fines de incrementar la seguridad jurídica además preservar la armonía de los intereses públicos involucrados.</p>

**Fuente:** *Elaboración propia*

En esa misma línea, se desprende la siguiente **cuarta pregunta** a partir de Márquez (2023) & Vera (2023), Trujillo (2023), Parra (2023), Vásquez (2023), Espinoza (2023) & Fernández (2023) concluyó que, en análisis profundo de la reseña normativa beneficia a los residentes que adquirieron derecho de propiedad anterior a la fecha 9 de setiembre de 1997; se garantiza el uso *ius utendi* y disfrute *ius fruendi* a las concesiones. Es decir, corresponde discutir el artículo 923° del Código Civil por los límites establecidos en la Ley N°26856 como punto crítico que deja un vacío e inseguridad jurídica en los residentes limeños condicionados del ascenso gradual del nivel del mar.

Luego, **la quinta pregunta**; Márquez (2023), Vera (2023), Trujillo (2023), Parra (2023), Vásquez (2023), Espinoza (2023) & Fernández (2023) concluyeron que, si se garantiza a los residentes limeños que adquirieron derechos anteriores a la fecha 9 de setiembre de 1997; posterior a la fecha coinciden con el artículo 2° y 4° de la presente reseña normativa. Así mismo, si es necesario evaluar mejoras en compromiso con los diferentes niveles de gobierno para dar solución a la seguridad jurídica de los futuros residentes adyacentes al mar en vertical con el artículo 2° inciso 11) de nuestra Constitución Política del Perú 1993 en disposición de los bañistas.

En ese sentido, se presenta de manera detallada la **sexta pregunta**; Márquez (2023), Vera (2023), Trujillo (2023), Parra (2023), Vásquez (2023), Espinoza (2023) & Fernández (2023) concluyeron que, volver a indicar que se presencia el vacío legal respecto al cauce de la naturaleza por el desinterés del gobierno peruano que posiciona en máx. altura a la élite limeña. Las herramientas legales se dispersan en el D.S 015 2014, además checar el TUPA de la municipalidad de distritos ribereños con el fin de identificar y prevenir los oleajes ascendentes que produce el riesgo de pérdida total del derecho.

A continuación, en relación a los resultados obtenidos en la **guía de análisis documental** el **objetivo específico N°1** a continuación según Rospigliosi y Carpio (2016) analizaron *Las playas en el Perú ¿bienes privados de facto?*; mediante el cual concluyeron que, las disposiciones legales contenidas en la Ley N°26856 son, en primer lugar, tarea de las respectivas municipalidades que son protagonistas según el artículo 5° de fiscalizar y/o garantizar el derecho constitucional de los bañistas coordinando con diferentes instituciones en específico playa Asia Azul, playa Asia del

sur, playa Vista Pacífico calificadas *playas privadas* por ingreso exclusivo del club de residentes.

**San Martín (2019)** en su investigación **concluyó que**, es necesario fortalecer a las autoridades correspondientes con mirada al desarrollo territorial sostenible. Para **Santa Cruz (2018) concluyó que**, el gran problema central es la APCV que posiciona en segundo plano el paisaje marítimo para ejecutar contratos concesionarios.

Por último, de manera posterior es aplicable la **teoría** a continuación, **el derecho de propiedad, según Friedman (2017)** explica que, el bien inmueble tiene mayor valorización que el bien mueble pero estos hallazgos destacan la importancia del derecho de propiedad en salvaguarda de los recursos naturales artículo 66° de la Constitución Política del Perú 1993. **En esa misma línea, el bien inmueble** según el C.C de 1984 de acuerdo al artículo 885° es un derecho real que por su naturaleza son bienes raíces inamovibles dividido en (i) estatal y (ii) particular en superficie fronterizo *usque ad sidere et usque ad inferus* limitado por el interés social.

En este plano de análisis, en contraste con el método aplicado se confirma totalmente el **supuesto específico 1**, toda vez que por la mayor parte de **entrevistados/as** señalaron beneficiar a los residentes que adquirieron derecho de propiedad anterior a la fecha 9/9/1997, del **mismo modo**, para Rospigliosi y Carpio (2016) la autoridad municipal debe orientar a la población, **así como** los investigadores manifiestan fortalecer la capacidad de las autoridades locales ribereñas que brindan permisos y/o derechos, **en concordancia** con los autores de las corrientes doctrinarias sostienen que el derecho real es trascendente como centro medular patrimonial, **en ese sentido**, consideramos que el objetivo es la calificación óptima de las actuaciones administrativas.

A continuación, se detalló la siguiente tabla en relación al Objetivo Específico N°2.

**Tabla N°5.** Cuadro de discusión del Objetivo específico 2

<b>Objetivo Específico 2</b>	Identificar de qué manera el cambio climático afecta el derecho de propiedad de los residentes en zonas costeras, Lima 2022.
------------------------------	--

<b>Supuesto Específico 2</b>	El derecho de propiedad de los residentes en las zonas costeras de Lima, 2022, se afecta porque se limita frente al escenario climatológico, ello no se llevará a cabo a través de municipios ribereños y demás niveles de gobernanza competentes en el manejo de espacios costeros sobre todo la resiliencia social de prever y controlar la aplicación de ese derecho inmersas en zonas de riesgo.
------------------------------	--

**Fuente:** *Elaboración propia*

En relación a la **séptima pregunta**; Márquez (2023), Vera (2023), Trujillo (2023), Parra (2023), Vásquez (2023), Espinoza (2023) & Fernández (2023) concluyeron que, claramente, si se afectaría el derecho al uso *ius utendi*, goce *ius abutendi* y disfrute *ius fruendi* de la propiedad privada en su ejercicio dentro de esas vertientes en sí misma. El derecho de propiedad de acuerdo a los incisos 8) y 16) del artículo 2° de la Constitución Política del Perú 1993, es concebido como el poder jurídico se limita por el ascenso gradual del nivel del mar.

De este modo, corresponde de acuerdo a la **octava pregunta**; Márquez (2023) & Vásquez (2023) concluyeron que, es trascendental el desarrollo de carácter preventivo en la administración pública que aplica en beneficio de todos en práctica efectiva de las autoridades competentes por la Ley N°26856. Así mismo, según Espinoza (2023) & Trujillo (2023) concluyó que, es esencial los programas especiales en función preventiva de equipos especialistas según el espacio geográfico en tiempo real que pronostica hasta por un periodo de 50 años. De tal modo, para Fernández (2023), Parra (2023) & Vera (2023) la reseña normativa es clara; es recomendable respetar los límites descritos en las playas.

Finalmente, esta última subsección señala la **novena pregunta**; Márquez (2023) & Vásquez (2023) concluyeron que, la capital limeña es propensa a los humedales, por lo que es necesario identificar sí los terrenos son adecuados de acuerdo a la Ley N°26856 para adquirir derecho de propiedad en coordinación con el clásico lineamiento registral por la Directiva Técnica en bordes costeros con el objetivo de fortalecer la seguridad jurídica a través de moderar los riesgos. Para este grupo, Espinoza (2023), Fernández (2023), Vera (2023), Parra (2023) & Trujillo (2023) concluyó que, el gobierno peruano se aísla de garantizar el ejercicio del artículo 923° del Código Civil en espacios urbanos fruto del vacío legal que la municipalidad promueve en otorgar licencias de construcción es necesario modificar *el Plan Maestro*

en crecimiento vertical de la capital; Ordenanza N°2184 - 2019 - MML iniciativa de Jorge Muñoz en ese entonces alcalde de Miraflores.

A continuación, en relación a los resultados obtenidos en la **guía de análisis documental** el **objetivo específico N°2** según Quirita y Blanco (2022) analizaron el *Impacto del incremento del nivel del mar debido al cambio climático en los Balnearios de Máncora: Análisis mediante el uso de indicadores de exposición ante escenarios variables*; a través de la cual concluyeron que, es significativo el diseño aplicativo de mitigación y/o adaptación acertados para minimizar los riesgos por el ascenso gradual del nivel del mar.

**Lozada (2021)** en su investigación **concluyó que**, el desinterés de los *tentáculos* del Gobierno del Perú para los prototipos preventivos del grado ascendiente asociado al Niño oceánico es preocupante camino a la nueva orientación GRD. Por su lado, **García & Hernández (2023)** en línea paralela educar a los residentes para reclamar derechos relativos a las políticas en la pendiente segura de desastres naturales.

Por último, se aprecia la **teoría** a continuación, **el cambio climático** según **Gamboa (2022)** explica que, 10 años posterior a Initiative of Munich Weather Insurance el término climatológico de estudio en el año 2019 representaba más del 40% como *severo*, más del 20% como *ligero* y menos del 20% *no es un peligro* (p. 2). **Para Silman (2021) a través del programa de Derecho Ambiental en Harvard** el ascenso gradual del mar a lo largo de la costa es una huella significativa que incentiva a fortalecer los principios del derecho consuetudinario.

En este plano de análisis, en contraste con el método aplicado se confirma totalmente el **supuesto específico 2**, toda vez que por la mayor parte de **entrevistados/as** señalaron que si se afecta a la propiedad privada en su ejercicio dentro de esas vertientes en sí misma, del **mismo modo**, para Quirita y Blanco (2022) el ascenso del nivel del mar es significativa, **así como** los investigadores manifiestan el desinterés de la autoridades locales y/o regionales para evacuar a la población a espacios seguros, **en concordancia** con los autores de las corrientes doctrinarias sostienen concientizar a los futuros residentes ribereños, **en ese sentido**, consideramos la incapacidad del Gobierno Local de Lima para la ejecución de proyectos estratégicos de escala metropolitana.



**Las limitaciones** obra en la novedad del tema de investigación por la búsqueda de información además la selección de profesionales ha sido tediosa durante el desarrollo de la presente tesis.

**La relevancia** es dar a conocer el riesgo de adquirir derecho de propiedad adyacente al mar que acontece la furia del océano pacífico.

## V. CONCLUSIONES

**PRIMERO.** - De acuerdo al **objetivo general** se logró **analizar** que el régimen de playas **impacta de manera significativa** en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático porque en la práctica la naturaleza jurídica de la Ley N°26856 es compatible con asegurar la adquisición de derecho real por los residentes adyacentes al mar debido a frecuentes oleajes anómalos; en definitiva el ascenso de casas de playa posterior a la fecha 9 de setiembre de 1997 persiste por la élite limeña en espacios marítimos *no fiscalizados* por las dispersas autoridades correspondientes que lucra en presencia de la debilidad institucional.

**SEGUNDO.**- De acuerdo al **primer objetivo específico** se logró **identificar** que el marco normativo del régimen de playas **impacta de manera negativa** en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático porque únicamente beneficia a quienes adquirieron el derecho de propiedad adyacentes al mar anterior a la fecha 9 de setiembre de 1997 para aprovechar estos espacios públicos; sin embargo, el diseño normativo presenta un vacío legal que produce inseguridad jurídica en los residentes ribereños que son afectados debido a los ascensos de los niveles del mar, ya que disminuye los espacios de libre disposición.

**TERCERO.**- De acuerdo al **segundo objetivo específico** se logró **identificar** que el cambio climático **afecta de manera negativa** el derecho de propiedad de los residentes en zonas costeras porque el acelerado ascenso del nivel del mar que amenaza con reducir el valor de las propiedades privadas adyacentes a los balnearios limita y/o extingue el ejercicio de su derecho dentro de las vertientes uso *ius utendi*, goce *ius abutendi* y disfrute *ius fruendi*; en esa línea, se aísla del carácter preventivo a corto plazo para su ralentización a iniciativa de las autoridades administrativas ribereñas con el fin de garantizar la calidad de vida en el mar.

## VI. RECOMENDACIONES

**PRIMERO.** - De acuerdo al **objetivo general** se recomienda lo siguiente; el mar peruano se ubica en el Océano Pacífico, a esta frontera sin límites es necesario plantear la modificación del **artículo 1° línea de alta marea y el artículo 16° concesiones de la Ley N°26856** en relación a los cambios climáticos teniendo como base un informe técnico elaborado por la Autoridad Marítima Nacional. Así mismo, se espera exigir y/o capacitar a las autoridades competentes en concordancia a los lineamientos registrales con mayor intensidad en la servidumbre de paso necesario para que el público pueda tener acceso a estos espacios.

**SEGUNDO.**- De acuerdo al **primer objetivo específico** se recomienda lo siguiente; la idea inicial es fortalecer la gestión municipal para fiscalizar el paisaje marítimo en cooperación interinstitucional para el desarrollo de un *Plan Maestro* financiado de alerta temprana para oleajes anómalos con simulacros cíclicos por la clara necesidad que incentiva estrategias de escala metropolitana en busca de monitoreos *post desastre* para ajustarse en el diseño normativo, por la cual es esencial la inversión de infraestructura resistente **Land on Water** como defensa ribereña en específico la restauración de manglares con el objetivo de convivencia pacífica.

**TERCERO.**- De acuerdo al **segundo objetivo específico** se recomienda lo siguiente; es factible la toma de decisiones futuras a considerar por el Gobierno columna vertical en el diseño de políticas públicas eficaces con la autoridad local y/o regional en orientación de rutas migratorias con la **participación de especialistas en oceanografía** incluso INDECI, CISMID, GRD y DHN en el estándar de prever y controlar la aplicación de derecho de propiedad inmersas en lugares de riesgo diferenciada por las características geográficas. Además de cooperar con la Ley N°31313 que promueve la resiliencia social activa asociada en el hábitat racional del suelo por los residentes ribereños y el manejo sostenible de proyectos inmobiliarios.

## REFERENCIAS

- Arias, V. y Miranda, G (2016). *El protocolo de investigación III: la población de estudio*. Revista alergia México. vol. 63, núm. 2, abril - junio, 2016, pp. 201-206 Colegio Mexicano de Inmunología Clínica y Alergia. Ciudad de México. <https://www.redalyc.org/pdf/4867/486755023011.pdf>
- Alarcon, A., Munera Cavadias, L., & Montes Miranda, A. J. (2017). La teoría fundamentada en el marco de la investigación educativa. *Saber, Ciencia Y Libertad*, 12(1), 236–245. <https://doi.org/10.18041/2382-3240/saber.2017v12n1.1475>
- Aquino, R. (2014, 27 de Mayo). *Costa Verde: proyecto plantea revisar polémicas concesiones*. El Comercio. Recuperado de <https://elcomercio.pe/lima/costa-verde-proyecto-plantea-revisar-polemicas-concesiones-323779-noticia/>
- Bautista, J. (2016). *Copropiedad y usucapión: ¿Los copropietarios pueden adquirir por prescripción adquisitiva los bienes comunes?*. *Advocatus*, (033), 117-130. <https://revistas.ulima.edu.pe/index.php/Advocatus/article/view/4421>
- Buriticá, E. (2015). *LA NORMATIVIDAD DEL DERECHO. UN MARCO CONCEPTUAL*. Isonomía. *Revista de Teoría y Filosofía del Derecho*, (43),97-127. [fecha de Consulta 4 de Junio de 2023]. ISSN: 1405-0218. Recuperado de <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=363643925003>
- Calderón, J. (2022). *Densificación en altura y mercado inmobiliario en la ciudad de Lima (Perú) 2007-2017*. *Revista De Sociología*, 1(35), 25–51. Recuperado de <https://revistasinvestigacion.unmsm.edu.pe/index.php/sociologia/article/view/24371>
- Chehade, R. (2014). *La contribución del urbanismo en la generación de mayores oportunidades y en la mejora de nuestra calidad de vida: desafíos urbanos para el 2021*. *Revista De Derecho Administrativo*, (14), 65-79. Recuperado de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoadministrativo/article/view/13442/14070>
- Delgado, A. (2017). *Entre yates y anconetas: La disputa por la apropiación del*

*espacio público en Ancón de 1970 a la actualidad* [Título de Licenciatura en Sociología, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Recuperado de <https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/9547>

Escobedo, M. (2022). *Reconstrucción desde los hogares ¿un Estado ausente? estrategias de adaptación tras el desastre siconatural en Cura Mori, Piura entre 2017-2019* [Tesis de Licenciatura en Geografía y Medio Ambiente, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Recuperado de <https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/21762>

Friedman, D. (2017). *Mío, tuyo y nuestro: análisis económico del Derecho de Propiedad*. IUS ET VERITAS, (54), 308-320. <https://doi.org/10.18800/iusetveritas.201702.017>

García, I. & Hernández, N. (2023). *They're just trying to survive": The relationship between social vulnerability, informal housing, and environmental risks in Loíza, Puerto Rico, USA*. Revista World Development Sustainability, (2) 1 -7. <https://doi.org/10.1016/j.wds.2023.100062>

Gamboa, A. (2021). *Cambio climático: ciencia, política y más*. Persona y Bioética, 25 (1),1-11.[fecha de Consulta 10 de Mayo de 2023]. ISSN: 0123-3122. Recuperado de: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=83269976001>

Hernández, S., & Duana, D. (2020). *Técnicas e instrumentos de recolección de datos*. Boletín Científico De Las Ciencias Económico Administrativas Del ICEA, 9(17), 51-53. <https://repository.uaeh.edu.mx/revistas/index.php/icea/article/view/6019>

Huaman, J. (2020). *¿Playas privadas? Análisis sobre la obtención de títulos de playas a través de prescripción adquisitiva previa a la regulación de 1997* [Título de Bachiller en Derecho, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Recuperado de <https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/18582>

Jacobo, J., Manzo, D. & Zee, G. (2022, 7 de Noviembre). *How climate change,*

*rising sea levels are transforming coastlines around the world.* ABC News. <https://abcnews.go.com/US/climate-change-rising-sea-levels-transforming-coastlines-world/story?id=91681973>

Lozada, B. (2021). *Análisis de la vulnerabilidad ante el riesgo de inundaciones en el centro poblado de Catacaos, distrito de Catacaos, región de Piura, en el marco de los desastres generados por El Niño Costero 2017* [Tesis de Licenciatura en Geografía y Medio Ambiente, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Recuperado de <https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/21662>

McCoy Cador, C. & Sosa, A. (2016). *Causas y efectos de un destino no sustentable: Caso playas públicas de Cancún, Quintana Roo.* El Periplo Sustentable, núm. 31, 2016. Universidad Autónoma del Estado de México. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=193449985007>

Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MINECO) (s.f). *Preguntas frecuentes sobre la ley de costas y su aplicación.* Recuperado de: [https://www.miteco.gob.es/es/costas/preguntas-frecuentes/index2010-10-29\\_22\\_56\\_32\\_8360.html#:~:text=%C2%BFQu%C3%A9%20es%20la%20ley%20de,por%20la%20Ley%20de%20Costas%3F](https://www.miteco.gob.es/es/costas/preguntas-frecuentes/index2010-10-29_22_56_32_8360.html#:~:text=%C2%BFQu%C3%A9%20es%20la%20ley%20de,por%20la%20Ley%20de%20Costas%3F)

Mutsios, M. (2019). *¿Quién se robó mi propiedad? El tratamiento de los recursos naturales mineros a la luz de las teorías de dominio público y su aplicación en el Perú.* THEMIS Revista De Derecho, (74), 11-25. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/21229>

Orellana, D. y Sánchez, M. (2016) *Técnicas De Recolección De Datos En Entornos Virtuales Más Usadas En La Investigación Cualitativa.* Revista de Investigación Educativa, 2016, pp. 205-222. Murcia, España. Recuperado de: [https://www.redalyc.org/pdf/2833/283321886011.pdf&ved=2ahUKEwiSiKa\\_nrr0AhV0lrkGHR8kAOoQFnoECAQQBg&usq=A0vVaw1q2oc9c12p4jAoJ9w8ezSJ](https://www.redalyc.org/pdf/2833/283321886011.pdf&ved=2ahUKEwiSiKa_nrr0AhV0lrkGHR8kAOoQFnoECAQQBg&usq=A0vVaw1q2oc9c12p4jAoJ9w8ezSJ)

Pérez, M. (2018). *Las Playas en el Perú: Los 50 metros de Línea de Alta Marea en la Costa Verde. Del Estado o de los Particulares* [Título de Magíster en Ciencia Política y Gobierno, Pontificia Universidad Católica del

- Perú]. Recuperado de  
<https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/9910>
- Ponce, M. & Pasco, M. (2018). *Guía de investigación - Gestión*. Editorial PUCP  
(2ed.) <https://repositorio.pucp.edu.pe/index/handle/123456789/172009>
- Palomino, J. (2020). *El Derecho Fundamental a la Propiedad frente a la Extinción de Dominio*. [Tesis de segunda especialidad, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Recuperado de  
<https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/19033>
- RESOLUCIÓN N°. - 2839 -2023 SUNARP-TR. Recuperado de  
<https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2023/07/Resolucion-2839-2023-Sunarp-TR-LPDerecho.pdf>
- Revista Chakiñan. (2016). *Revisión Documental, Una Herramienta Para El Mejoramiento De Las Competencias De Lectura Y Escritura En Estudiantes Universitarios*. Disponible en  
<https://dialnet.unirioja.es/Descarga/Articulo/6294862.Pdf>
- Rondón, C. & Tavares, C. (2018). *Adaptación de un Índice de Vulnerabilidad Costera - IVC para el litoral peruano: un estudio de caso*. Espacio Y Desarrollo, (31), 33-57. Recuperado de  
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/espacioydesarrollo/article/view/20176>
- Rojas, W., Egocheaga, B., Pérez, F., & Palomino, M. (2019). *Percepción de riesgo ante las inundaciones en personas que habitan en zonas vulnerables de Lima, Perú*. Revista Cubana de Salud Pública, 45 (2), [e1190]. <https://revsaludpublica.sld.cu/index.php/spu/article/view/1190>
- Rospigliosi, E. & Carpio, C. (2016). *Las playas en el Perú ¿bienes privados de facto?. ADVOCATUS*, (033), 251-254.  
<https://revistas.ulima.edu.pe/index.php/Advocatus/article/view/4434>
- SEMANA económica (2022, 15 de agosto). *Las casas en playa llave en mano han incrementado un 25% su venta desde la pandemia*.  
<https://semanaeconomica.com/sectores-empresas/inmobiliario/las-casas-en-playa-llave-en-mano-han-incrementado-un-25-su-venta-desde-la-pandemia>
- San Martín, M. (2019). *Análisis del régimen de playas: desafectación e intangibilidad de las mismas* [Título de segunda especialidad en Derecho Registral, Pontificia Universidad Católica del Perú].

- Recuperado de  
<https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/16425>
- Santa Cruz, W. (2018). *TERRITORIOS FRAGMENTADOS Caso Costa Verde* [Tesis de Magíster en Arquitectura, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio de  
<https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/13649>
- SUNARP (2019). *Defensa De La Zona De Playa Protegida, Como Excepción A La Fe Pública Registral. Un Reto Estatal*. Repositorio Cader. Lima.  
<https://cader.sunarp.gob.pe/cader-2019-jornada-2/>
- Siles, J. (2021). *Los Textos como fuente de conocimientos en Ciencias Sociales y Enfermería. Una aplicación de la metodología cualitativa*. Recuperado de  
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3518616>
- Silman, A. (2021). *Troubled Waters: Coastal Avulsion, A State Survey*. Recuperado de <https://eelp.law.harvard.edu/2020/03/troubled-waters-coastal-avulsion-a-state-survey/>
- Schwarz Díaz, M. (2017). *Guía de referencia para la elaboración de una investigación aplicada*. Universidad de Lima, Facultad de Ciencias Empresariales y Económicas.  
<https://repositorio.ulima.edu.pe/handle/20.500.12724/6029>
- Tracy, S. (2021). *Calidad cualitativa: ocho pilares para una investigación cualitativa de calidad. Márgenes, Revista de Educación de la Universidad de Málaga*. 2 (2), 173-201 DOI:  
<https://doi.org/10.24310/mgnmar.v2i2.10016>
- Quirita, M. & Blanco, D. (2022). *Impacto del incremento del nivel del mar debido al cambio climático en los Balnearios de Máncora: Análisis mediante el uso de indicadores de exposición ante escenarios variables* [Tesis de Licenciatura de Ingeniero Civil, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Recuperado de  
<https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/21795>
- Ybáñez, I. (2023, 25 de Marzo). *Nuevo Huaico en Punta Hermosa inunda calles del balneario luego de activarse la quebrada Malancha*. Infobae.  
<https://www.infobae.com/peru/2023/03/15/punta-hermosa-desbordes-lluvias-en-lima-ciclon-yaku/>



## ANEXOS

### ANEXOS N°1. *Tabla de categorización*

CATEGORÍAS	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	SUBCATEGORÍAS
<b>Régimen de playas</b>	Según la Ley N°26856 de fecha 08 de septiembre de 1997 dispone que las playas son bienes colectivos, inalienables e imprescriptibles. Se administra espacios costeros de dominio restringido por las autoridades correspondientes, de acuerdo al artículo 2° se considera restringida la franja de 200 mts ubicada a continuación de la franja de 50 mts. Por tanto, el espacio marítimo peruano es considerado bien exclusivo del Estado, de los cuales se puede hacer uso público permitiendo el libre ingreso a las mismas.	<b>Subcategoría 1</b> Marco normativo <b>Subcategoría 2</b> Cambio climático
<b>Bien inmueble</b>	Según el C.C 1984 artículo 885°, el bien inmueble a diferencia del bien mueble constituye aquel que no se puede transportar de un lugar a otro por sus características especiales, es decir, fijados al suelo. Por su naturaleza que versa de estructuras o infraestructuras y posee una serie de derechos y obligaciones a favor de su titular. Por tanto, se aprecian dos tipos de inmuebles (i) estatal y (ii) particular.	<b>Subcategoría 1</b> Protección jurídica <b>Subcategoría 2</b> Derecho de propiedad

## INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

### GUÍA DE ENTREVISTA

**ANEXO N°2:** *Instrumento de recolección de datos*

**Título:** Régimen de playas y la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022.

Entrevista para el desarrollo del PI brindada a los abogados/as especialistas en materia civil, constitucional y administrativo también juez/a especializado/a en materia civil. Es importante resaltar la disposición y buena actitud de todos los entrevistados/as, en el proceso de recopilación de información proporcionada será solo de uso académico además se mantendrá la confidencialidad del entrevistado/a.

#### Datos Generales

Entrevistado/a:

Cargo/profesión/grado académico:

Lugar: Lima

Fecha de entrevista: \_\_/\_\_/\_\_

Recursos: La guía de entrevista, grabadora, cuaderno de apuntes

---

#### Objetivo General

Analizar de qué manera el régimen de playas impacta en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022.

---

**PREMISA:** Es un tema que frecuente en la época de verano cuando se niega el acceso de playas a los veraneantes por la apropiación de espacios públicos que comprende la desafectación. Dicha situación es un gran desafío para la fragmentación

de poderes en los diferentes niveles de gobierno debido al creciente escenario climatológico.

1. Desde su experiencia, ¿De qué manera el régimen de playas impactaría en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022?
2. Nos puede comentar ¿Cuál es el contexto de leyes que protegen la propiedad privada de residentes que incluso impiden el acceso a los veraneantes a las playas por medidas de seguridad al afrontar el ascenso gradual del nivel del mar?
3. En ese sentido ¿Cuál es el proceso a seguir si el titular de bien inmueble adyacente al mar se encuentra inmerso en espacios públicos protegidos por la Ley N°26856 debido al ascenso gradual del nivel del mar?

---

### **Objetivo específico 1**

Identificar de qué manera el marco normativo del régimen de playas impacta en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022.

---

**PREMISA:** La polémica limeña de construir sus casas de playa a las proximidades del océano pacífico afrontan límites de propiedad establecida en el artículo 2° de la Ley N°26856 cambiantes a medida que asciende el nivel del mar y las estructuras residenciales en las zonas costeras resultan sumergidas o sufren daños colaterales lo que obliga a mejoras políticas para abordarlos.

4. Desde su perspectiva, ¿De qué manera el marco normativo del régimen de playas impactaría en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022?
5. En base a su opinión, ¿Cree Ud. que la Ley N°26856 funciona correctamente, o es necesario realizar una mejora debido a los frecuentes escenarios climatológicos que incrementan la inseguridad jurídica de los residentes adyacentes al mar?

6. Considerando que existe un límite de 50 metros, ¿Qué sucederá con las estructuras perjudicadas por el ascenso gradual del mar debido a la naturaleza descentralizada de la política del gobierno local? ¿Cuáles son las herramientas legales y reglamentos que entran en juego?
- 

### **Objetivo específico 2**

Identificar de qué manera el cambio climático afecta el derecho de propiedad de los residentes en zonas costeras, Lima 2022.

---

**PREMISA:** Lima es una ciudad ubicada a orillas del océano Pacífico. Sin embargo, el ascenso gradual del nivel del mar genera el proceso de modificación del territorio además el alto riesgo por inundación amenaza las propiedades privadas de aquellos residentes limeños adyacentes al mar. En ese sentido, se apreciaría su opinión para las siguientes preguntas.

7. Desde su experiencia, ¿De qué manera el cambio climático podría afectar el derecho de propiedad de los residentes en zonas costeras, Lima 2022?
8. Considera Ud. ¿Cuál es la solución que se plantea a las autoridades correspondientes sobre los bienes inmuebles de los residentes adyacentes al mar debido al ascenso gradual del nivel del mar?
9. Según su percepción sobre esta temática, ¿Qué medidas tempranas de prevención deberían ser tomadas en cuenta por los residentes/titulares al momento de adquirir derechos de bienes inmuebles adyacentes al mar?

---

**Firma**

## INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

### GUÍA DE ENTREVISTA

#### **ANEXOS N°2.** *Instrumento de recolección de datos*

**Título:** Régimen de playas y la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022.

Entrevista para el desarrollo del PI brindada a los abogados/as especialistas en materia civil, constitucional y administrativo también juez/a especializado/a en materia civil. Es importante resaltar la disposición y buena actitud de todos los entrevistados/as, en el proceso de recopilación de información proporcionada será solo de uso académico además se mantendrá la confidencialidad del entrevistado/a.

#### **Datos Generales**

Entrevistado/a: MÁRQUEZ GARCÍA RUBÉN DARÍO

Cargo/profesión/grado académico: Especialista legal en Sutran/ Abogado / Título en Derecho

Lugar: Lima

Fecha de entrevista: 27 /09 / 23

Recursos: La guía de entrevista, grabadora, cuaderno de apuntes

---

#### **Objetivo General**

Analizar de qué manera el régimen de playas impacta en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022.

---

**PREMISA:** Es un tema que frecuente en la época de verano cuando se niega el acceso de playas a los veraneantes por la apropiación de espacios públicos que comprende la desafectación. Dicha situación es un gran desafío para la fragmentación

de poderes en los diferentes niveles de gobierno debido al creciente escenario climatológico.

1. Desde su experiencia, ¿De qué manera el régimen de playas impactaría en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022??

Según MÁRQUEZ GARCÍA, Rubén Darío; Abogado especializado en materia administrativa señala brevemente que, la Ley N°26856 no regula alguna protección jurídica a los bienes inmuebles en específico ya sea por el contexto climático o cualquier otro contexto.

2. Nos puede comentar ¿Cuál es el contexto de leyes que protegen la propiedad privada de residentes que incluso impiden el acceso a los veraneantes a las playas por medidas de seguridad al afrontar el ascenso gradual del nivel del mar?

Según MÁRQUEZ GARCÍA, Rubén Darío; Abogado especializado en materia administrativa en efecto, las normas del Código Civil. No obstante, sí las propiedades privadas colindantes a las playas impiden el acceso a los bañistas estaríamos hablando de la Ley N°26856 en el aspecto que indica ser público e inalienable, de hecho, es una práctica indebida por costumbre de nuestra realidad peruana aplicando una interpretación errónea en el derecho de uso y de propiedad en sí misma respecto a ciertos estigmas sociales. Además, el Decreto Legislativo 1147° que otorga mayor atribución a la DICAPI y su reglamento que hace énfasis a todo aquel que restringe el ingreso a la zona acuática será en perjuicio al derecho de libre tránsito en las playas.

3. En ese sentido ¿Cuál es el proceso a seguir si el titular de bien inmueble adyacente al mar se encuentra inmerso en espacios públicos protegidos por la Ley N°26856 debido al ascenso gradual del nivel del mar?

Según MÁRQUEZ GARCÍA, Rubén Darío; Abogado especializado en materia administrativa desde su perspectiva, esos 50 mts que se indica en la Ley N°26856 a partir de la LAM se considera playa a continuación esos 200 mts es dominio restringido, entonces, al subir la marea no modifica esa línea porque es un máx. valor de altura como línea de registro histórico

señalado, salvo que históricamente produzcan cambios significativos a efectos de que ese registro sea diferente. Por tanto, caso de la playa de zorritos no hay un proceso a seguir por parte de la propietaria afectada porque la restauración del bien en una zona de dominio restringido tiene que solicitar un título habilitante por la DICAPI al mismo tiempo cabe señalar el D.S 015 2014; también se podría instalar espigones turísticos incluso modificar la corriente acuática pero el derecho de propiedad inmersa en espacios públicos debido al ascenso gradual del nivel del mar no es un motivo suficiente para modificar la corriente acuática.

---

### Objetivo específico 1

Identificar de qué manera el marco normativo del régimen de playas impacta en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022.

---

**PREMISA:** La polémica limeña de construir sus casas de playa a las proximidades del océano pacífico afrontan límites de propiedad establecida en el artículo 2° de la Ley N°26856 cambiantes a medida que asciende el nivel del mar y las estructuras residenciales en las zonas costeras resultan sumergidas o sufren daños colaterales lo que obliga a mejoras políticas para abordarlos.

4. Desde su perspectiva, ¿De qué manera el marco normativo del régimen de playas impactaría en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022?

Según MÁRQUEZ GARCÍA, Rubén Darío; Abogado especializado en materia administrativa sí nos proyectamos en la Costa Verde, el marco normativo no protege ni debería de proteger a los inmuebles más allá de la carretera porque incluso hay un acantilado exceptuados de la Ley N°26856 precisamente porque se ha perdido esa continuidad geográfica ahora sí nos referimos a las concesiones como los restaurantes, dicha protección jurídica hablando de su propiedad les garantiza el uso y a la explotación siempre y cuando sean adquirida antes de la fecha 9 setiembre de 1997. Así mismo, la Ley N°26856 si otorga esa protección jurídica de propiedad a esos bienes inmuebles siempre y cuando hayan sido adquiridos antes

de la vigencia de esa legislación mencionada de fecha 9 de setiembre de 1997 pero aquellos que no, no otorgaría esa protección jurídica alguna.

5. En base a su opinión, ¿Cree Ud. que la Ley N°26856 funciona correctamente, o es necesario realizar una mejora debido a los frecuentes escenarios climatológicos que incrementan la inseguridad jurídica de los residentes adyacentes al mar?

Según MÁRQUEZ GARCÍA, Rubén Darío; Abogado especializado en materia administrativa señala que, la idea de la Ley N°26856 no debería regular eso porque se creó con la idea de garantizar el derecho de uso de las playas, es decir, de interés público no particular estableciéndose como espacio de dominio público. Además, no echemos la culpa a la Ley N°26856. Se podría emitir mayor especificidad la regulación en otras materias como el D.L ya mencionado, por ejemplo. Los escenarios climatológicos que logran afectar las propiedades privadas no están reguladas en el régimen de playas porque no se ubica en su ámbito de aplicación, sin embargo, podría regularse si se genera “*afectaciones graves*” es posible recurrir a la afectación de la zona de dominio restringido incluso a la afectación del mar pero, para ello, se necesitará la autorización/título habilitante de la DICAPI pero volveré a incidir en revisar el D.S 015 2014 para observar con detalle los títulos habilitantes necesarios para prevenir los escenarios climatológicos por parte de los propietarios de aquellos bienes inmuebles.

6. Considera Ud. Las playas tienen 50 metros ¿Qué sucederá con las estructuras perjudicadas por el ascenso gradual del mar debido a la naturaleza descentralizada de la política del gobierno local? ¿Cuáles son las herramientas legales y reglamentos que entran en juego?

Según MÁRQUEZ GARCÍA, Rubén Darío; Abogado especializado en materia administrativa señala que, igual, el D.S 015 2014 no para hablar de un perjuicio sino como actitudes de prevención y acción. Sí mencionas el derecho comparado con Estados Unidos, en base a la Ley de Aguas Limpias, en Perú, esos escombros de las propiedades destruidas por el golpe del mar es necesario revisar detalladamente el D.S ya mencionado, porque la Ley N°26856 no está regulado además, no tendría que estar regulado; en el TUPA de la Municipalidad Metropolitana de Lima para



poder actuar cuando haya una afectación a la ciudad, igual, es necesario checar el TUPA de las Municipalidad de Barranco o la Municipalidad de San Miguel que tienen atribuciones del bien común.

---

### Objetivo específico 2

Identificar de qué manera el cambio climático afecta el derecho de propiedad de los residentes en zonas costeras, Lima 2022.

---

**PREMISA:** Lima es una ciudad ubicada a orillas del océano Pacífico. Sin embargo, el ascenso gradual del nivel del mar genera el proceso de modificación del territorio además el alto riesgo por inundación amenaza las propiedades privadas de aquellos residentes limeños adyacentes al mar. En ese sentido, se apreciaría su opinión para las siguientes preguntas.

7. Desde su experiencia, ¿De qué manera el cambio climático podría afectar el derecho de propiedad de los residentes en zonas costeras, Lima 2022?

Según MÁRQUEZ GARCÍA, Rubén Darío; Abogado especializado en materia administrativa señala que, claramente, se afectaría el derecho al uso "*ius utendi*", goce "*ius abutendi*" y disfrute "*ius fruendi*" de la propiedad privada en su ejercicio dentro de esas vertientes en sí misma.

8. Considera Ud. ¿Cuál es la solución que se plantea a las autoridades correspondientes sobre los bienes inmuebles de los residentes adyacentes al mar debido al ascenso gradual del nivel del mar?

Según MÁRQUEZ GARCÍA, Rubén Darío; Abogado especializado en materia administrativa señala que, son las actividades preventivas dentro de las actuaciones administrativas de toda administración pública. Los Gobiernos locales podrían actuar en mérito de la fiscalización que no solo tiene como fin activar la potestad administradora respecto a investigar, registrar o recabar datos para salvaguardar la integridad de los ciudadanos. Así mismo, tenemos a la DICAPI a los títulos habilitantes a los particulares, a efectos, de observar que están cumpliendo con sus fines públicos y no haya ningún problema con las infraestructuras. En el cuadro de la actividad prestacional de los Gobiernos Locales podrían brindar apoyo, así como en Jesús María, por ejemplo, apoyo

de refacción a algunas quintas por quienes pagan sus impuestos/ tributos a tiempo que en general aplicaría en beneficio de todos.

9. Según su percepción sobre esta temática, ¿Qué medidas tempranas de prevención deberían ser tomadas en cuenta por los residentes/titulares al momento de adquirir derechos de bienes inmuebles adyacentes al mar?

Según MÁRQUEZ GARCÍA, Rubén Darío; Abogado especializado en materia administrativa señala que, es necesario que se concientice la reseña normativa de la Ley N°26856 son de dominio público, inalienable e imprescriptible sí les ocurre aquellos residentes/titulares intenten modificar estos espacios no es posible realizarlo libremente menos sin la autorización de la DICAPI además la capital limeña no es excepta a la humedad que afectaría la infraestructura u otros escenarios climatológicos más allá del derecho; además del catastro señalarse adecuadamente la delimitación del espacio playeros restringido; pero aquellos proyectos inmobiliarios, por ejemplo, tendrían que tenerlo bien establecido sobre todo para los futuros propietarios/ residentes/titulares no resulten perjudicados.



Firmado digitalmente por:  
MÁRQUEZ GARCÍA Rubén  
Darío FAU 20538902385 soft  
Motivo: En señal de  
conformidad  
Fecha: 28/09/2023 17:32:30-0500

## INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

### GUÍA DE ENTREVISTA

#### **ANEXOS N°2.** *Instrumento de recolección de datos*

**Título:** Régimen de playas y la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022.

Entrevista para el desarrollo del PI brindada a los abogados/as especialistas en materia civil, constitucional y administrativo también juez/a especializado/a en materia civil. Es importante resaltar la disposición y buena actitud de todos los entrevistados/as, en el proceso de recopilación de información proporcionada será solo de uso académico además se mantendrá la confidencialidad del entrevistado/a.

#### **Datos Generales**

Entrevistado/a: VÁSQUEZ SEDAMANO YELITZA LISETTE

Cargo/profesión/grado académico: Abogada / Título en Derecho / especialista en Civil

Lugar: Villa el Salvador

Fecha de entrevista: 10 /19 / 23

Recursos: La guía de entrevista, grabadora, cuaderno de apuntes

---

#### **Objetivo General**

Analizar de qué manera el régimen de playas impacta en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022.

---

**PREMISA:** Es un tema que frecuente en la época de verano cuando se niega el acceso de playas a los veraneantes por la apropiación de espacios públicos que comprende la desafectación. Dicha situación es un gran desafío para la fragmentación

de poderes en los diferentes niveles de gobierno debido al creciente escenario climatológico.

1. Desde su experiencia, ¿De qué manera el régimen de playas impactaría en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, lima 2022?

Según VÁSQUEZ SEDAMANO Yelitza Lisette; Abogado especializado en materia civil señala en base a esa pregunta, si se tratase de la protección de bienes inmuebles ubicados en zonas costeras, únicamente se podría amparar a aquellos propietarios que hayan adquirido dichas propiedades previo a la vigencia de la ley, más no a quienes que hayan obtenido la titularidad a sabiendas de que es zona restringida.

2. Nos puede comentar ¿Cuál es el contexto de leyes que protegen la propiedad privada de residentes que incluso impiden el acceso a los veraneantes a las playas por medidas de seguridad al afrontar el ascenso gradual del nivel del mar?

Según VÁSQUEZ SEDAMANO Yelitza Lisette; Abogado especializado en materia civil señala precisamente este es un tema que, claro, se visualiza en la actualidad y lamentablemente es nuestra realidad. Personas que por tener propiedades cerca al mar, se consideran a sí mismas "dueños del mar" impidiendo el libre tránsito de los bañistas, pese a que se encuentran ubicados en una zona de dominio público.

3. En ese sentido ¿Cuál es el proceso a seguir si el titular de bien inmueble adyacente al mar se encuentra inmerso en espacios públicos protegidos por la Ley N°26856 debido al ascenso gradual del nivel del mar?

Según VÁSQUEZ SEDAMANO Yelitza Lisette; Abogado especializado en materia civil señala que de cierta forma, un proceso de protección para aquellos que cuentan con un bien en una zona restringida, tal y como lo determina la Ley N°26856, no hay. No se puede proteger lo indefendible, estamos hablando de un espacio que es de uso público, no privado.

Identificar de qué manera el marco normativo del régimen de playas impacta en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022.

---

**PREMISA:** La polémica limeña de construir sus casas de playa a las proximidades del océano pacífico afrontan límites de propiedad establecida en el artículo 2° de la Ley N°26856 cambiantes a medida que asciende el nivel del mar y las estructuras residenciales en las zonas costeras resultan sumergidas o sufren daños colaterales lo que obliga a mejoras políticas para abordarlos.

4. Desde su perspectiva, ¿De qué manera el marco normativo del régimen de playas impactaría en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022?

Según VÁSQUEZ SEDAMANO Yelitza Lisette; Abogado especializado en materia civil señala que es necesario resaltar que, la Ley N°26856 no ampara aquellos bienes que no cumplen con el límite de separación que debe haber entre estos mismos y el mar, únicamente para los que hayan sido establecidos posterior a la entrada en vigencia de la ley mencionada con anterioridad.

5. En base a su opinión, ¿Cree Ud. que la Ley N° 26856 funciona correctamente, o es necesario realizar una mejora debido a los frecuentes escenarios climatológicos que incrementan la inseguridad jurídica de los residentes adyacentes al mar?

Según VÁSQUEZ SEDAMANO Yelitza Lisette; Abogado especializado en materia civil señala la Ley N°26856 fue creada con la finalidad de que se respete, por un lado, el espacio público y el libre tránsito para la comunidad, ya que se trata de una zona de dominio restringida, y por otro, evitar la informalidad y el desorden. Sin embargo, sería muy útil realizar alguna mejora referente a aquellos bienes que puedan llegar a ser perjudicados por algún suceso climatológico, para no vulnerar su derecho a la propiedad.

6. Considera Ud. Las playas tienen 50 metros ¿Qué sucederá con las estructuras perjudicadas por el ascenso gradual del mar debido a la naturaleza descentralizada de la política del gobierno local? ¿Cuáles son las herramientas legales y reglamentos que entran en juego?

Según VÁSQUEZ SEDAMANO Yelitza Lisette; Abogado especializado en materia civil señala una norma administrativa puede ser la que entre en acción para que se pueda evaluar qué sucederá con aquellos restos de bienes que hayan sido afectados por el ascenso del nivel del mar. Cada ente mediante su TUPA podrá identificar y sobrellevar la problemática.

---

### **Objetivo específico 2**

Identificar de qué manera el cambio climático afecta el derecho de propiedad de los residentes en zonas costeras, Lima 2022.

---

**PREMISA:** Lima es una ciudad ubicada a orillas del océano Pacífico. Sin embargo, el ascenso gradual del nivel del mar genera el proceso de modificación del territorio además el alto riesgo por inundación amenaza las propiedades privadas de aquellos residentes limeños adyacentes al mar. En ese sentido, se apreciaría su opinión para las siguientes preguntas.

7. Desde su experiencia, ¿De qué manera el cambio climático podría afectar el derecho de propiedad de los residentes en zonas costeras, Lima 2022?

Según VÁSQUEZ SEDAMANO Yelitza Lisette; Abogado especializado en materia civil señala que los residentes/titulares no podrán ejercer todos los poderes que poseyó en su momento sobre el determinado bien inmueble, claramente perderá el uso sobre su bien, ni disfrutarlo con normalidad.

8. Considera Ud. ¿Cuál es la solución que se plantea a las autoridades correspondientes sobre los bienes inmuebles de los residentes adyacentes al mar debido al ascenso gradual del nivel del mar?

Según VÁSQUEZ SEDAMANO Yelitza Lisette; Abogado especializado en materia civil señala que el tema de la prevención es muy importante en estos casos, los proyectos preventivos sobre qué hacer en caso de que los residentes se vean en riesgo ante un posible fenómeno natural es de suma relevancia, lo cual claro va a depender la municipalidad de cada distrito que comprende la costa verde.

9. Según su percepción sobre esta temática, ¿Qué medidas tempranas de prevención deberían ser tomadas en cuenta por los residentes/titulares al momento de adquirir derechos de bienes inmuebles adyacentes al mar?

Según VÁSQUEZ SEDAMANO Yelitza Lisette; Abogado especializado en materia civil señala en primer lugar, identificar si el suelo es por un lado apto para poder ser objeto de construcción, y por otro, si se encuentra permitido por la Ley. Los propietarios no tienen la libertad de construir en lugares que sean exclusivamente de dominio público como lo determina la norma.



YELITZA LISETTE  
VASQUEZ SEDAMANO  
ABOGADA  
REG. CAL. 87777

## INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

### GUÍA DE ENTREVISTA

#### **ANEXOS N°2.** *Instrumento de recolección de datos*

**Título:** Régimen de playas y la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022.

Entrevista para el desarrollo del PI brindada a los abogados/as especialistas en materia civil, constitucional y administrativo también juez/a especializado/a en materia civil. Es importante resaltar la disposición y buena actitud de todos los entrevistados/as, en el proceso de recopilación de información proporcionada será solo de uso académico además se mantendrá la confidencialidad del entrevistado/a.

#### **Datos Generales**

Entrevistado/a: ESPINOZA MATOS JULIA

Cargo/profesión/grado académico: Abogado especializado en materia administrativa

Lugar: Estudio Jurídico

Fecha de entrevista: 24/10/2023

Recursos: La guía de entrevista, grabadora, cuaderno de apuntes

---

#### **Objetivo General**

Analizar de qué manera el régimen de playas impacta en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022.

---

**PREMISA:** Es un tema que frecuente en la época de verano cuando se niega el acceso de playas a los veraneantes por la apropiación de espacios públicos que comprende la desafectación. Dicha situación es un gran desafío para la fragmentación de poderes en los diferentes niveles de gobierno debido al creciente escenario climatológico.



1. Desde su experiencia, ¿De qué manera el régimen de playas impactaría en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022?

Según ESPINOZA MATOS, Julia; Abogado especializado en materia administrativa señala que, toda persona que acude al litoral de playas en Perú, somos testigos de que se están convirtiendo en propietarios privados de grandes construcciones a las cuales muy pocos peruanos tienen acceso, lo que hará que, con el avance vertiginoso de nuestro clima, muchos peruanos no tendrán como amenguar el inmenso calor.

2. Nos puede comentar ¿Cuál es el contexto de leyes que protegen la propiedad privada de residentes que incluso impiden el acceso a los veraneantes a las playas por medidas de seguridad al afrontar el ascenso gradual del nivel del mar?

Según ESPINOZA MATOS, Julia; Abogado especializado en materia administrativa señala que, la Ley N°26856, permite adjudicar, construir inmuebles privados en la zona de dominio restringido, lo que ha permitido que las inmobiliarias se hayan hecho propietarios de todo el litoral de las playas, lucrando de esta forma para con bienes supuestamente públicos, excediéndose en muchos casos, colocando garitas o tranqueras que impiden el paso o acceso público, contraviniendo de esta forma lo que la ley señala, que las playas litorales son bienes de uso de la sociedad, inalienables e imprescriptibles.

3. En ese sentido ¿Cuál es el proceso a seguir si el titular de bien inmueble adyacente al mar se encuentra inmerso en espacios públicos protegidos por la Ley N°26856 debido al ascenso gradual del nivel del mar?

Según ESPINOZA MATOS, Julia; Abogado especializado en materia administrativa señala que, lo que debería hacer el Estado, es recuperar estas playas que se han entregado en muchos casos por adjudicación y destinarlo al uso público de los peruanos, y de esta forma evitar la proliferación de inmobiliarias privadas que lo único que hacen es obtener ganancias económicas, sin tener en cuenta que muy pronto nos veremos sin espacios públicos en las playas, lo que afectaría incluso nuestra salud, siendo además este problema, de mucha data,

ya que siempre se ha pedido que el estado tome las riendas de la recuperación, sin embargo no pasa nada.

---

### **Objetivo específico 1**

Identificar de qué manera el marco normativo del régimen de playas impacta en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022.

---

**PREMISA:** La polémica limeña de construir sus casas de playa a las proximidades del océano pacífico afrontan límites de propiedad establecida en el artículo 2° de la Ley N°26856 cambiantes a medida que asciende el nivel del mar y las estructuras residenciales en las zonas costeras resultan sumergidas o sufren daños colaterales lo que obliga a mejoras políticas para abordarlos.

4. Desde su perspectiva, ¿De qué manera el marco normativo del régimen de playas impactaría en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022?

Según ESPINOZA MATOS, Julia; Abogado especializado en materia administrativa señala que, las grandes inmobiliarias y los particulares o propietarios que adquieren y construyen bienes inmuebles en la franja de las playas, no tendrían por qué ser afectadas, ya que son conscientes y saben que en cualquier momento puede ocurrir un desastre y lamentablemente serían afectadas sus propiedades, sin embargo a sabiendas de esto continúan arrasando y llenando de cemento todo el litoral peruano, teniendo presente que no solamente el litoral de playas ha sido invadido o han sido objeto de apropiación, sino cualquier inmueble del estado, son invadidos, sin que las autoridades puedan dar alguna solución.

5. En base a su opinión, ¿Cree Ud. que la Ley N°26856 funciona correctamente, o es necesario realizar una mejora debido a los frecuentes escenarios climatológicos que incrementan la inseguridad jurídica de los residentes adyacentes al mar?

Según ESPINOZA MATOS, Julia; Abogado especializado en materia administrativa señala que, el ejecutivo, legislativo y las autoridades locales son responsables

de continuar con el régimen de la Ley 26856, que permite que el litoral de las playas en todo el Perú, continúe con la proliferación de grandes condominios elitistas que tienen acceso personas de mucho poder adquisitivo, limitando o impidiendo el acceso natural a cualquier ciudadano. Una rápida visión de las playas al sur de Lima, nos damos cuenta que no existe un solo terreno de acceso libre a las playas.

6. Considerando que existe un límite de 50 metros, ¿Qué sucederá con las estructuras perjudicadas por el ascenso gradual del mar debido a la naturaleza descentralizada de la política del gobierno local? ¿Cuáles son las herramientas legales y reglamentos que entran en juego?

Según ESPINOZA MATOS, Julia; Abogado especializado en materia administrativa señala que, considero que el congreso tiene la facultad de modificar, enmendar leyes y reglamentos, y de alguna manera prevenir el perjuicio que se desarrollará ante un colapso del litoral peruano; sin embargo a la fecha, ninguna autoridad ha tomado la iniciativa de proceder con mejorar y hacer trabajos de prevención y aseguramiento de las propiedades que prácticamente están expuestos ante cualquier emergencia climatológica. Asimismo, considero también falta de publicidad de estos peligros eminentes a los propietarios de los inmuebles en las playas a efectos de que cada uno de ellos, vele por su seguridad, buscando apoyo de las autoridades locales y del ejecutivo.

---

### **Objetivo específico 2**

Identificar de qué manera el cambio climático afecta el derecho de propiedad de los residentes en zonas costeras, Lima 2022.

---

**PREMISA:** Lima es una ciudad ubicada a orillas del océano Pacífico. Sin embargo, el ascenso gradual del nivel del mar genera el proceso de modificación del territorio además el alto riesgo por inundación amenaza las propiedades privadas de aquellos residentes limeños adyacentes al mar. En ese sentido, se apreciaría su opinión para las siguientes preguntas.

7. Desde su experiencia, ¿De qué manera el cambio climático podría afectar el derecho de propiedad de los residentes en zonas costeras, Lima 2022?

Según ESPINOZA MATOS, Julia; Abogado especializado en materia administrativa señala que, las propiedades en zonas costeras a la fecha, están altamente cotizadas, con difícil acceso de una persona común y corriente. Sin embargo, la afectación que generaría el cambio climático, los primeros afectados podrían ser dichas propiedades, por cuánto los 50 metros ni siquiera se respetan, habiendo casas construidas, incluso encima de las rocas dentro del mar, lo que hace peligrar sus propiedades. Considero, que la falta de prevención, y sobre todo el desinterés de los propios propietarios, harían que colapsen estos inmuebles.

8. Considera Ud. ¿Cuál es la solución que se plantea a las autoridades correspondientes sobre los bienes inmuebles de los residentes adyacentes al mar debido al ascenso gradual del nivel del mar?

Según ESPINOZA MATOS, Julia; Abogado especializado en materia administrativa señala que, el ejecutivo deberá poner en marcha un programa especial, creando incluso un estamento que se dedique exclusivamente al problema de las viviendas en todo el litoral, y de esta forma realizar tareas y programas de prevención y alerta ante cualquier evento climatológico que pueda ocurrir. Dicho programa debería estar integrado por los propietarios de las inmobiliarias e inmuebles, según ubicación geográfica, con la participación de expertos en temas climáticos, geólogos, ingenieros, y demás profesionales afines.

9. Según su percepción sobre esta temática, ¿Qué medidas tempranas de prevención deberían ser tomadas en cuenta por los residentes/titulares al momento de adquirir derechos de bienes inmuebles adyacentes al mar?

Según ESPINOZA MATOS, Julia; Abogado especializado en materia administrativa señala que, es necesaria la intervención del Ejecutivo en sincerar los problemas que afectarían los cambios climatológicos en el país, y de esta forma realizar campañas de publicidad para que la población tome conciencia del peligro a que se exponen y sobre todo poner en alerta a los propietarios dueños de inmuebles en las playas a fin de que realicen sus propios esquemas de prevención y alerta ante la inminencia de algún fenómeno climatológico. Finalmente, creo que no existe ningún ánimo de efectuar diagnóstico ni prevención debido a intereses políticos quienes como ya es costumbre trabajan bajo un interés particular siempre protegiendo un interés común para la clase

más pudiente del Perú y lastimosamente ni siquiera defienden el derecho de los peruanos de tener acceso directo y libre a las mejores playas de nuestro litoral, sino más bien vemos grandes conglomerados de grupos hoteleros que se hacen dueños de inmensas áreas de playa y velan solo por su propio interés. Así es nuestro Perú.



*Julio C. Espinoza Alatorre*  
ABOGADA  
REG. CA 3850

## INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

### GUÍA DE ENTREVISTA

#### **ANEXOS N°2.** *Instrumento de recolección de datos*

**Título:** Régimen de playas y la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022.

Entrevista para el desarrollo del PI brindada a los abogados/as especialistas en materia civil, constitucional y administrativo también juez/a especializado/a en materia civil. Es importante resaltar la disposición y buena actitud de todos los entrevistados/as, en el proceso de recopilación de información proporcionada será solo de uso académico además se mantendrá la confidencialidad del entrevistado/a.

#### **Datos Generales**

Entrevistado/a: FERNÁNDEZ ÑOPO, VIOLETA YSABEL

Cargo/profesión/grado académico: Abogada especializada en civil

Lugar: Lima

Fecha de entrevista: 25/10/2023

Recursos: La guía de entrevista, grabadora, cuaderno de apuntes

---

#### **Objetivo General**

Analizar de qué manera el régimen de playas impacta en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022.

---

**PREMISA:** Es un tema que frecuenta en la época de verano cuando se niega el acceso de playas a los veraneantes por la apropiación de espacios públicos que comprende la desafectación. Dicha situación es un gran desafío para la fragmentación

de poderes en los diferentes niveles de gobierno debido al creciente escenario climatológico.

1. Desde su experiencia, ¿De qué manera el régimen de playas impactaría en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022?

Según FERNÁNDEZ ÑOPO, Violeta Ysabel; Abogado especializado en materia civil señala que como se ha visto recientemente en las noticias y por los diferentes aspectos y cambios climatológicos que está aconteciendo en Lima, y en toda la franja costera del Perú, todos los inmuebles cercanos a las zonas costeras se han visto totalmente afectada por la naturaleza y sus cambios, como por ejemplo el Fenómeno del Niño.

2. Nos puede comentar ¿Cuál es el contexto de leyes que protegen la propiedad privada de residentes qué incluso impiden el acceso a los veraneantes a las playas por medidas de seguridad al afrontar el ascenso gradual del nivel del mar?

Según FERNÁNDEZ ÑOPO, Violeta Ysabel; Abogado especializado en materia civil señala que las normas en referencia a la protección de este bien jurídico como lo es el uso público de playas y su regulación respecto a los terrenos adyacentes son básicamente la Ley N°26856 y su Reglamento.

3. En ese sentido ¿Cuál es el proceso a seguir sí el titular de bien inmueble adyacente al mar se encuentra inmerso en espacios públicos protegidos por la Ley N°26856 debido al ascenso gradual del nivel del mar?

Según FERNÁNDEZ ÑOPO, Violeta Ysabel; Abogado especializado en materia civil señala que aquí emergen muchos derechos constitucionales que tendrían que ser revisados mediante, en primer lugar, una demanda de indemnización por daños y perjuicios contra la empresa que perjudicó el inmueble de la propietaria en Piura (caso Zorritos), ya que fue el hecho que la empresa que construyó los espigones del nexo causal que le produjo tal agravio al bien jurídico que ella representa, es decir el derecho a la propiedad de su inmueble (uso y disfrute). Por otro lado, se iniciaría un procedimiento administrativo de autorización para el permiso del uso de maquinaria, teniendo en consideración este hecho en

particular, ya que no fue producto de una infracción a las normas de parte de la propietaria el hecho que su inmueble haya entrado en zona restringida, y si hubiera una denegatoria se procedería con una acción de amparo.

---

### **Objetivo específico 1**

Identificar de qué manera el marco normativo del régimen de playas impacta en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022.

---

**PREMISA:** La polémica limeña de construir sus casas de playa a las proximidades del océano pacifico afrontan límites de propiedad establecida en el artículo 2° de la Ley N°26856 cambiantes a medida que asciende el nivel del mar y las estructuras residenciales en las zonas costeras resultan sumergidas o sufren daños colaterales lo que obliga a mejoras políticas para abordarlos.

4. Desde su perspectiva, ¿De qué manera el marco normativo del régimen de playas impactaría en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022?

Según FERNÁNDEZ ÑOPO, Violeta Ysabel; Abogado especializado en materia civil señala que el marco normativo naturalmente deja un vacío e inseguridad jurídica para los inmuebles colindantes a la orilla del mar o acantilados, lagos, montañas, lomas, carreteras y otras situaciones similares que rompan con la continuidad geográfica de la playa, ya que los cambios en la naturaleza no se pueden pronosticar.

5. En base a su opinión, ¿Cree Ud. que la Ley N°26856 funciona correctamente, o es necesario realizar una mejora debido a los frecuentes escenarios climatológicos que incrementan la inseguridad jurídica de los residentes adyacentes al mar?

Según Fernández ÑOPO, Violeta Ysabel; Abogado especializado en materia administrativa, sería cuestión de que el congreso con un equipo multidisciplinario de expertos pueda dar la mejor solución de seguridad jurídica.

6. Considerando que existe un límite de 50 metros, ¿Qué sucederá con las estructuras perjudicadas por el ascenso gradual del mar debido a la naturaleza



descentralizada de la política del gobierno local? ¿Cuáles son las herramientas legales y reglamentos que entran en juego?

Según FERNÁNDEZ ÑOPO, Violeta Ysabel; Abogado especializado en materia civil señala que, lamentablemente existe un vacío legal respecto al cauce de la naturaleza.

---

### Objetivo específico 2

Identificar de qué manera el cambio climático afecta el derecho de propiedad de los residentes en zonas costeras, Lima 2022.

---

**PREMISA:** Lima es una ciudad ubicada a orillas del océano Pacífico. Sin embargo, el ascenso gradual del nivel del mar genera el proceso de modificación del territorio además el alto riesgo por inundación amenaza las propiedades privadas de aquellos residentes limeños adyacentes al mar. En ese sentido, se apreciaría su opinión para las siguientes preguntas.

7. Desde su experiencia, ¿De qué manera el cambio climático podría afectar el derecho de propiedad de los residentes en zonas costeras, Lima 2022?

Según FERNÁNDEZ ÑOPO, Violeta Ysabel; Abogado especializado en materia civil señala que, está afectando el cambio climático en su totalidad a la naturaleza del derecho de la propiedad.

8. Considera Ud. ¿Cuál es la solución que se plantea a las autoridades correspondientes sobre los bienes inmuebles de los residentes adyacentes al mar debido al ascenso gradual del nivel del mar?

Según FERNÁNDEZ ÑOPO, Violeta Ysabel; Abogado especializado en materia civil señala que, estando como se encuentra la normativa, mi recomendación es que los inmuebles de playa no estén a las orillas.

9. Según su percepción sobre esta temática, ¿Qué medidas tempranas de prevención deberían ser tomadas en cuenta por los residentes/titulares al momento de adquirir derechos de bienes inmuebles adyacentes al mar?

Según FERNÁNDEZ ÑOPO, Violeta Ysabel; Abogado especializado en materia civil señala que, se reúnan y organicen un equipo multidisciplinario para abordar el tema y al menos emitan una directiva multisectorial.



Violeta Ysabel Fernández Ñopo  
ABOGADA  
Reg C.A.L. 48763

## INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

### GUÍA DE ENTREVISTA

#### **ANEXOS N°2.** *Instrumento de recolección de datos*

**Título:** Régimen de playas y la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022.

Entrevista para el desarrollo del PI brindada a los abogados/as especialistas en materia civil, constitucional y administrativo también juez/a especializado/a en materia civil. Es importante resaltar la disposición y buena actitud de todos los entrevistados/as, en el proceso de recopilación de información proporcionada será solo de uso académico además se mantendrá la confidencialidad del entrevistado/a.

#### **Datos Generales**

Entrevistado/a: VERA LUJÁN, EDUARDO BRAULIO

Cargo/profesión/grado académico: Abogado especializado en materia administrativa/  
Catedrático en materia constitucional

Lugar: Lima

Fecha de entrevista: 25/10/2023

Recursos: La guía de entrevista, grabadora, cuaderno de apuntes

---

#### **Objetivo General**

Analizar de qué manera el régimen de playas impacta en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022.

---

**PREMISA:** Es un tema que frecuente en la época de verano cuando se niega el acceso de playas a los veraneantes por la apropiación de espacios públicos que

comprende la desafectación. Dicha situación es un gran desafío para la fragmentación de poderes en los diferentes niveles de gobierno debido al creciente escenario climatológico.

1. Desde su experiencia, ¿De qué manera el régimen de playas impactaría en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022?

Según VERA LUJÁN, Eduardo Braulio; Abogado especializado en materia administrativa, un régimen de playas no afecta en absoluto la protección jurídica de bien inmueble en zona costera.

2. Nos puede comentar ¿Cuál es el contexto de leyes que protegen la propiedad privada de residentes que incluso impiden el acceso a los veraneantes a las playas por medidas de seguridad al afrontar el ascenso gradual del nivel del mar?

Según VERA LUJÁN, Eduardo Braulio; Abogado especializado en materia administrativa, No existe régimen normativo que favorezca a residentes para que se apropien de los espacios públicos que constituyen las playas, ni mucho menos en acceso a las mismas.

3. En ese sentido ¿Cuál es el proceso a seguir si el titular de bien inmueble adyacente al mar se encuentra inmerso en espacios públicos protegidos por la Ley N°26856 debido al ascenso gradual del nivel del mar?

Según VERA LUJÁN, Eduardo Braulio; Abogado especializado en materia administrativa, señala que, se podría solicitar una indemnización por daños y perjuicios.

---

### Objetivo específico 1

Identificar de qué manera el marco normativo del régimen de playas impacta en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022.

---

**PREMISA:** La polémica limeña de construir sus casas de playa a las proximidades del océano pacífico afrontan límites de propiedad establecida en el artículo 2° de la

Ley N°26856 cambiantes a medida que asciende el nivel del mar y las estructuras residenciales en las zonas costeras resultan sumergidas o sufren daños colaterales lo que obliga a mejoras políticas para abordarlos.

4. Desde su perspectiva, ¿De qué manera el marco normativo del régimen de playas impactaría en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022?

Según VERA LUJÁN, Eduardo Braulio; Abogado especializado en materia administrativa, un régimen de playas no afecta en lo absoluto la protección jurídica del derecho de propiedad.

5. En base a su opinión, ¿Cree Ud. que la Ley N°26856 funciona correctamente, o es necesario realizar una mejora debido a los frecuentes escenarios climatológicos que incrementan la inseguridad jurídica de los residentes adyacentes al mar?

Según VERA LUJÁN, Eduardo Braulio; Abogado especializado en materia administrativa, deben realizarse mejoras en la ley a efectos de proteger el derecho inalienable de acceso y disfrute de todo ciudadano a las playas.

6. Considerando que existe un límite de 50 metros, ¿Qué sucederá con las estructuras perjudicadas por el ascenso gradual del mar debido a la naturaleza descentralizada de la política del gobierno local? ¿Cuáles son las herramientas legales y reglamentos que entran en juego?

Según VERA LUJÁN, Eduardo Braulio; Abogado especializado en materia administrativa, la herramienta legal es la constitución política del estado, que permite el libre acceso que tiene todo ciudadano al territorio peruano que comprende el acceso a las zonas de playas.

---

### **Objetivo específico 2**

Identificar de qué manera el cambio climático afecta el derecho de propiedad de los residentes en zonas costeras, Lima 2022.

---

**PREMISA:** Lima es una ciudad ubicada a orillas del océano Pacífico. Sin embargo, el ascenso gradual del nivel del mar genera el proceso de modificación del territorio además el alto riesgo por inundación amenaza las propiedades privadas de aquellos residentes limeños adyacentes al mar. En ese sentido, se apreciaría su opinión para las siguientes preguntas.

7. Desde su experiencia, ¿De qué manera el cambio climático podría afectar el derecho de propiedad de los residentes en zonas costeras, Lima 2022?

Según VERA LUJÁN, Eduardo Braulio; Abogado especializado en materia administrativa, el cambio climático no afecta en lo absoluto el derecho a la propiedad de los residentes en zonas costeras.

8. Considera Ud. ¿Cuál es la solución que se plantea a las autoridades correspondientes sobre los bienes inmuebles de los residentes adyacentes al mar debido al ascenso gradual del nivel del mar?

Según VERA LUJÁN, Eduardo Braulio; Abogado especializado en materia administrativa, establecer marcos normativos claros que establezcan la prohibición de impedimento al acceso general a las playas.

9. Según su percepción sobre esta temática, ¿Qué medidas tempranas de prevención deberían ser tomadas en cuenta por los residentes/titulares al momento de adquirir derechos de bienes inmuebles adyacentes al mar?

Según VERA LUJÁN, Eduardo Braulio; Abogado especializado en materia administrativa, lo mejor sería no perturbar e impedir el libre acceso de cualquier ciudadano a las playas.



Eduardo Braulio Vera Luján  
ABOGADO  
C.A. 101115

## INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

### GUÍA DE ENTREVISTA

#### **ANEXOS N°2.** *Instrumento de recolección de datos*

**Título:** Régimen de playas y la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022.

Entrevista para el desarrollo del PI brindada a los abogados/as especialistas en materia civil, constitucional y administrativo también juez/a especializado/a en materia civil. Es importante resaltar la disposición y buena actitud de todos los entrevistados/as, en el proceso de recopilación de información proporcionada será solo de uso académico además se mantendrá la confidencialidad del entrevistado/a.

#### **Datos Generales**

Entrevistado/a: TRUJILLO CUSTODIO, ROBERTO CARLOS

Cargo/profesión/grado académico: Abogado especialista en materia civil

Lugar:

Fecha de entrevista: 26/10/2023

Recursos: La guía de entrevista, grabadora, cuaderno de apuntes

---

#### **Objetivo General**

Analizar de qué manera el régimen de playas impacta en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022.

---

**PREMISA:** Es un tema que frecuente en la época de verano cuando se niega el acceso de playas a los veraneantes por la apropiación de espacios públicos que comprende la desafectación. Dicha situación es un gran desafío para la fragmentación

de poderes en los diferentes niveles de gobierno debido al creciente escenario climatológico.

1. Desde su experiencia, ¿De qué manera el régimen de playas impactaría en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022?

Según TRUJILLO CUSTODIO, Roberto Carlos; Abogado especializado en materia civil, es necesario señalar que, el régimen de playas es solo una posibilidad legal de desafectación de la zona de dominio restringido (200 ml), más no del área de playa (50 ml), cabe señalar que de acuerdo a la norma NO se afectaría la protección jurídica del bien inmueble en las zonas costeras por cuanto dicho bien podría tener desde el momento de su construcción dadas las particularidades que tiene este tipo de propiedad inmueble de descanso o veraneo.

2. Nos puede comentar ¿Cuál es el contexto de leyes que protegen la propiedad privada de residentes qué incluso impiden el acceso a los veraneantes a las playas por medidas de seguridad al afrontar el ascenso gradual del nivel del mar?

Según TRUJILLO CUSTODIO, Roberto Carlos; Abogado especializado en materia civil, que, debo señalar no existe “el contexto de leyes”, dado que cualquier ordenamiento jurídico que favorece estaría en manifiesta contradicción con el art. 73º de la Constitución Política del Perú, lo único que existe a favor de esta situación es el “régimen de playas”, lo cual es aprovechado como un elemento jurídico (que no lo es), para respaldar la situación de adueñarse indebidamente del área de playa, cuando las restricciones por parte de los propietarios sólo debería darse en la zona de dominio restringido; cabe reiterar que el acceso a toda playa debería ser totalmente libre como lo señala la Constitución Política de nuestro país.

3. En ese sentido ¿Cuál es el proceso a seguir sí el titular de bien inmueble adyacente al mar se encuentra inmerso en espacios públicos protegidos por la Ley N°26856 debido al ascenso gradual del nivel del mar?

Según TRUJILLO CUSTODIO, Roberto Carlos; Abogado especializado en materia civil, al respecto debemos señalar dentro de otros asuntos lo siguiente; la



propiedad en zona costera es pasible de situaciones como la que se plantea y ello forma parte de las características particulares que tienen este tipo de bienes inmuebles; por ello tienen situaciones que se deben contemplar al momento de su adquisición o de su construcción a fin de preverlas, porque producto de esas situaciones no contempladas es que se puede perder parte o el bien inmueble, creo que una de las salidas al problema planteado sería sustentado en el “principio de derecho adquirido” se determine exactamente cuál ha sido la afectación al inmueble a fin de adecuar o de determinar una solución domina a la situación actual, no solo del inmueble afectado sino a la zona en su conjunto y sobre todo determinar si por el ascenso gradual del nivel del mar se va a seguir perjudicando el área de terreno del inmueble; en la pregunta se señala en la Playa de Zorritos en Piura; es decir el bien inmueble fue absorbido por el mar y si ello es así el bien inmueble ha desaparecido y en razón de su ubicación se ha transformado en otro tipo de bien y eso lo señala la ley.

---

### **Objetivo específico 1**

Identificar de qué manera el marco normativo del régimen de playas impacta en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022.

---

**PREMISA:** La polémica limeña de construir sus casas de playa a las proximidades del océano pacifico afrontan límites de propiedad establecida en el artículo 2° de la Ley N°26856 cambiantes a medida que asciende el nivel del mar y las estructuras residenciales en las zonas costeras resultan sumergidas o sufren daños colaterales lo que obliga a mejoras políticas para abordarlos.

4. Desde su perspectiva, ¿De qué manera el marco normativo del régimen de playas impactaría en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022?

Según TRUJILLO CUSTODIO, Roberto Carlos; Abogado especializado en materia civil, pienso que, el marco normativo del régimen de playas no determina ningún tipo de afectación del derecho de propiedad, sino que solo pretende enmarcar una forma

determinada para futuras construcciones en zona de playas dado que fundamentalmente por el tipo y la naturaleza del bien inmueble y un lugar altamente cambiante donde se encuentran ubicados pueden ser afectados por la naturaleza y dicho régimen es un esfuerzo para hacer viable la convivencia social.

5. En base a su opinión, ¿Cree Ud. que la Ley N°26856 funciona correctamente, o es necesario realizar una mejora debido a los frecuentes escenarios climatológicos que incrementan la inseguridad jurídica de los residentes adyacentes al mar?

Según TRUJILLO CUSTODIO, Roberto Carlos; Abogado especializado en materia civil, en mi opinión, la ley actual regula adecuadamente la situación actual de este tipo de propiedad inmueble y realizar mejoras para situaciones que pueden o no pueden darse no creo que sea correcto desde un punto de vista jurídico; adicionalmente si creo que se puede generar una legislación que se pueda ir adecuando a situaciones particulares que se presentan en determinadas zonas de la costa.

6. Considerando que existe un límite de 50 metros, ¿Qué sucederá con las estructuras perjudicadas por el ascenso gradual del mar debido a la naturaleza descentralizada de la política del gobierno local? ¿Cuáles son las herramientas legales y reglamentos que entran en juego?

Según TRUJILLO CUSTODIO, Roberto Carlos; Abogado especializado en materia civil,, al respecto es necesario tener presente que, SUNARP solo es una institución en la cual se registran situaciones existentes con elementos (planos topográficos, etc.), que dan publicidad registral, SUNARP no puede determinar, ni conceder derechos de dominio, las afectaciones que suceden por efectos de la naturaleza sólo son pasibles de prevención y de determinar condiciones de construcción teniendo en cuenta los estudios sobre estos cambios, es decir que la normatividad debería tratar de ser más rigurosa respecto de las condiciones, las limitaciones de construcción y la habilitación de zonas con estudios técnicos, para evitar se afecten a quienes adquieran bienes en zona de playa.

Identificar de qué manera el cambio climático afecta el derecho de propiedad de los residentes en zonas costeras, Lima 2022.

---

**PREMISA:** Lima es una ciudad ubicada a orillas del océano Pacífico. Sin embargo, el ascenso gradual del nivel del mar genera el proceso de modificación del territorio además el alto riesgo por inundación amenaza las propiedades privadas de aquellos residentes limeños adyacentes al mar. En ese sentido, se apreciaría su opinión para las siguientes preguntas.

7. Desde su experiencia, ¿De qué manera el cambio climático podría afectar el derecho de propiedad de los residentes en zonas costeras, Lima 2022?

Según TRUJILLO CUSTODIO, Roberto Carlos; Abogado especializado en materia civil, el cambio climático va afectar gravemente el derecho de propiedad de los residentes de zonas costeras, principalmente en aquellas zonas que no se han tomado las debidas previsiones, en aquellas zonas que se han construido sin respetar la norma establecida, sin tener en cuenta el ascenso gradual del nivel del mar, haber efectuado habilitaciones urbanas informales en zonas de alto riesgo, en cauces de quebradas o desfogues de huaycos, etc.; y en muchos casos el derecho de propiedad va desaparecer en razón de las situaciones climáticas presentadas por el cambio climático.

8. Considera Ud. ¿Cuál es la solución que se plantea a las autoridades correspondientes sobre los bienes inmuebles de los residentes adyacentes al mar debido al ascenso gradual del nivel del mar?

Según TRUJILLO CUSTODIO, Roberto Carlos; Abogado especializado en materia civil, la solución se tiene quedar en el marco de normas que determinen requisitos como los de estudios de impacto ambiental o estudios técnicos con una determinación real del componente de ascenso gradual del nivel del mar hasta por un periodo de 50 años o más, etc; y además medidas legales de retiro de grupos familiares de zonas adyacentes al mar que no cumplan con estas condiciones.

9. Según su percepción sobre esta temática, ¿Qué medidas tempranas de prevención deberían ser tomadas en cuenta por los residentes/titulares al momento de adquirir derechos de bienes inmuebles adyacentes al mar?

Según TRUJILLO CUSTODIO, Roberto Carlos; Abogado especializado en materia civil, las medidas que están determinadas por el sentido común y el conocimiento real de los lugares donde se van adquirir los derechos de propiedad, efectuar averiguaciones sobre todo de la posibilidad a futuro de las afectaciones que puedan causar el ascenso.



Roberto C. Trujillo Custodio  
ABOGADO  
Reg. CALM N° 2483

## INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

### GUÍA DE ENTREVISTA

#### **ANEXOS N°2.** *Instrumento de recolección de datos*

**Título:** Régimen de playas y la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022.

Entrevista para el desarrollo del PI brindada a los abogados/as especialistas en materia civil, constitucional y administrativo también juez/a especializado/a en materia civil. Es importante resaltar la disposición y buena actitud de todos los entrevistados/as, en el proceso de recopilación de información proporcionada será solo de uso académico además se mantendrá la confidencialidad del entrevistado/a.

#### **Datos Generales**

Entrevistado/a: PARRA HUAMÁN JEFFERSON

Cargo/profesión/grado académico: Coordinador en la Defensoría del Pueblo / ABOGADO con Reg. CAP – Puno N°2969, Inscrito el 02/07/2010

Lugar: Lima

Fecha de entrevista: 25 / 10 / 23

Recursos: La guía de entrevista, grabadora, cuaderno de apuntes

---

#### **Objetivo General**

Analizar de qué manera el régimen de playas impacta en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022.

---

**PREMISA:** Es un tema que frecuente en la época de verano cuando se niega el acceso de playas a los veraneantes por la apropiación de espacios públicos que comprende la desafectación. Dicha situación es un gran desafío para la fragmentación

de poderes en los diferentes niveles de gobierno debido al creciente escenario climatológico.

1. Desde su experiencia, ¿De qué manera el régimen de playas impactaría en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022?

Según PARRA HUAMÁN, Jefferson; Abogado especializado en materia civil, señala que, el Régimen de Playas, no afecta a los bienes inmuebles cuya propiedad haya sido adquirida antes de la presente Ley, sin embargo, afectaría a los inmuebles que con posterioridad hayan adquirido tal propiedad sin el cumplimiento de las especificaciones de la Ley, respecto a la zona de dominio siendo este 200m más 50 m de playa.

2. Nos puede comentar ¿Cuál es el contexto de leyes que protegen la propiedad privada de residentes que incluso impiden el acceso a los veraneantes a las playas por medidas de seguridad al afrontar el ascenso gradual del nivel del mar?

Según PARRA HUAMÁN, Jefferson; Abogado especializado en materia civil, señala que, habría que revisar la fecha de adquisición de propiedad en relación con la Reglamentación de la Ley de Régimen de Playas de fecha junio de 1997. Asimismo, dicha ley establece que es posible las concesiones a favor del sector privado, considerando algunos criterios señalados.

3. En ese sentido ¿Cuál es el proceso a seguir si el titular de bien inmueble adyacente al mar se encuentra inmerso en espacios públicos protegidos por la Ley N°26856 debido al ascenso gradual del nivel del mar?

Según PARRA HUAMÁN, Jefferson; Abogado especializado en materia civil, señala que, en la presente Ley establece las medidas de áreas, sin embargo es necesario la verificación de la fecha cierta en el que dichos bienes inmuebles hayan sido adquiridos antes de la vigencia de la presente Ley, de ser así, corresponde acudir a la vía jurisdiccional a solicitar tutela jurisdiccional a fin de hacer respetar sus derechos de propiedad.

Identificar de qué manera el marco normativo del régimen de playas impacta en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022.

---

**PREMISA:** La polémica limeña de construir sus casas de playa a las proximidades del océano pacifico afrontan límites de propiedad establecida en el artículo 2° de la Ley N°26856 cambiantes a medida que asciende el nivel del mar y las estructuras residenciales en las zonas costeras resultan sumergidas o sufren daños colaterales lo que obliga a mejoras políticas para abordarlos.

4. Desde su perspectiva, ¿De qué manera el marco normativo del régimen de playas impactaría en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022?

Según PARRA HUAMÁN, Jefferson; Abogado especializado en materia civil, señala que, en realidad, la Ley, no afecta el derecho de propiedad, más bien establece la propiedad adquirida antes de su vigencia. La ley no especifica, sobre la modificación de la línea de playa o zona de dominio por catástrofe marítima o similar.

5. En base a su opinión, ¿Cree Ud. que la Ley N°26856 funciona correctamente, o es necesario realizar una mejora debido a los frecuentes escenarios climatológicos que incrementan la inseguridad jurídica de los residentes adyacentes al mar?

Según PARRA HUAMÁN, Jefferson; Abogado especializado en materia civil, señala que, considero que dicha ley debe modificarse, respecto a la propiedad de quienes la obtuvieron antes de la vigencia de la misma. Toda vez que bajo la premisa legal que el mar o playas son de uso público, debería regirse sobre ello, buscando la equidad para todos los administrados.

6. Considerando que existe un límite de 50 metros, ¿Qué sucederá con las estructuras perjudicadas por el ascenso gradual del mar debido a la naturaleza descentralizada de la política del gobierno local? ¿Cuáles son las herramientas legales y reglamentos que entran en juego?

Según PARRA HUAMÁN, Jefferson; Abogado especializado en materia civil, reitera que, la propiedad sobre las zonas señaladas por la ley, serán relevantes en la medida que se verifique la fecha de adquisición, toda vez que aquel poseedor que supuestamente haya adquirido una “propiedad” estaría infringiendo la presente Ley.

---

### Objetivo específico 2

Identificar de qué manera el cambio climático afecta el derecho de propiedad de los residentes en zonas costeras, Lima 2022.

---

**PREMISA:** Lima es una ciudad ubicada a orillas del océano Pacífico. Sin embargo, el ascenso gradual del nivel del mar genera el proceso de modificación del territorio además el alto riesgo por inundación amenaza las propiedades privadas de aquellos residentes limeños adyacentes al mar. En ese sentido, se apreciaría su opinión para las siguientes preguntas.

7. Desde su experiencia, ¿De qué manera el cambio climático podría afectar el derecho de propiedad de los residentes en zonas costeras, Lima 2022?

Según PARRA HUAMÁN, Jefferson; Abogado especializado en materia civil, señala que, la presente ley al no establecer la línea de alta mar, para establecer las zonas de playa y las restringida, esto lo establece la Dirección de Capitanías DICAPI de la Marina de Guerra del Perú. La cual de acuerdo a sus competencias establecen las medidas o modificaciones sobre dichas zonas. Las autoridades, ante cualquier eventualidad por reducción de zonas de playa y restrictivas producto de factores climatológicos, deben reubicar a los perjudicados a fin de no recortar sus derechos a la propiedad.

8. Considera Ud. ¿Cuál es la solución que se plantea a las autoridades correspondientes sobre los bienes inmuebles de los residentes adyacentes al mar debido al ascenso gradual del nivel del mar?

Según PARRA HUAMÁN, Jefferson; Abogado especializado en materia civil, señala que, más que el derecho privado, se considera como prioridad el derecho general, el derecho a la vida, en esa línea, cualquier factor climático que afecte las delimitaciones marítimas y sus playas inmediatamente interviene DICAPI, para poder modificar las medidas de las zonas de playa y las restringidas.



9. Según su percepción sobre esta temática, ¿Qué medidas tempranas de prevención deberían ser tomadas en cuenta por los residentes/titulares al momento de adquirir derechos de bienes inmuebles adyacentes al mar?

Según PARRA HUAMÁN, Jefferson; Abogado especializado en materia civil, señala que, deben tomar las autoridades competentes, son de llevar a cabo estudios de proyecciones adversas en las cuales se pueda identificar las zonas de riesgo, para que no se puedan dar en concesiones o enajenaciones y/o transacciones a fin que no se ocasionen perjuicios a la propiedad.



Jefferson Parra Huamán  
**ABOGADO**  
REG. C.A.P. 2969

## GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

**Título:** Régimen de playas y la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022.

---

**Objetivo General:** Analizar de qué manera el régimen de playas impacta en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022.

---

Fuente documental	Contenido	Análisis	Conclusión
Pérez, M. (2018). Las playas en el Perú: Los 50 metros de Línea de Alta Marea en la Costa Verde. Del Estado o de los Particulares [Título de Magíster, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Recuperado de: <a href="https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/9910">https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/9910</a>	El desarrollo de una situación crítica por las áreas de playa destinadas a los bañistas merece cierto grado de reconocimiento por parte del gobierno peruano y las figuras políticas comprometidas en la política pública en relación a la presente riesgo de los 50 metros de la Línea de Marea Alta (LAM) en toda la región costera que es pública, inalienable e incomprensible (Pérez, 2018, pág. 13).	La Costa Verde, en el cual a la fecha se vienen ejecutando construcciones inadecuadas sobre los 50 mts de la línea de alta marea (LAM) catalogada "área de playa", relacionada al caso del Restaurante & Lounge - CALA, que dejó a los peruanos sin playas y promueve los intereses de grupos de poder económico, creando fruto de una cultura transgresora.	En Perú, la Ley de Playas N° 26856 establece que los 50 metros contados desde la línea de alta marea - LAM son de dominio público y no tiene por propósito ser propiedad privada. Sin embargo, la falta de planificación urbanística y el desarrollo de ciudades urbanísticas salvajes ha provocado su instalación irregular en espacios sin estudio también el deterioro de las playas.

Fuente documental	Contenido	Análisis	Conclusión
<p>Resolución N° 2839 -2023 SUNARP/TR. Recuperado de <a href="https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2023/07/Resolucion-2839-2023-Sunarp-TR-LPDerecho.pdf">https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2023/07/Resolucion-2839-2023-Sunarp-TR-LPDerecho.pdf</a></p>	<p>A fin de solicitar la inscripción del predio materia relacionada al permiso municipal se encuentra fuera del “<i>área de dominio público</i>” y/o “<i>área de playa</i>”, es necesario la presentación del documento emitida por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú que acredite que la citada amplitud del terreno no se ubicaría dentro de la franja de 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea - LAM (Resolución N° 2839, 2023, pág. 7).</p>	<p>En Cañete, se solicita la inscripción de la habilitación urbana y otras actuaciones en relación de un predio inscrito en el Registro de Predios correspondiente. Sin embargo, la registradora formula una observación si el predio correspondiente afectaba las “<i>área de dominio público</i>” y/o “<i>área de playa</i>”. De igual forma, señalan que, el mismo órgano técnico de apoyo - Catastro, ha señalado que la descripción en el documento emitido por la Marina de Guerra del Perú coincide con la descripción del inmueble sujeto a permiso municipal, que es el mismo que está registrado en SUNARP.</p>	<p>Sí bien es catalogada como bien de propiedad pública admite excepciones para la incorporación en estas áreas al dominio privado del gobierno o particular sobre predios ubicados en estas zonas, siempre que ello sea previo del 9/9/1997. Por tanto, en las “<i>áreas de playas</i>” la restricción del derecho de propiedad es absoluta, en “<i>zonas de dominio restringido</i>” esa restricción ya mencionada se relativiza a la propiedad privada y/o dominio privado estatal previo a la Ley de Playas; , así cuando características geográficas u obras de infraestructura que cumplieran con los artículos 6°, 7° y 12° existían antes de esa revisión legal.</p>

Fuente documental	Contenido	Análisis	Conclusión
<p>Huaman, J. (2020). ¿Playas privadas? Análisis sobre la obtención de títulos de playas a través de prescripción adquisitiva previa a la regulación de 1997 [Título de Bachiller en Derecho, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Recuperado de <a href="https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/18582">https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/18582</a></p>	<p>En la actualidad existen construcciones inmobiliarias, casas de playa, condominios en áreas cercanas al mar de las playas; previo a la <i>“Ley de Playas”</i>, particulares adquirirían derechos de propiedad de esas áreas por plazos de prescripción adquisitiva. No obstante, se cree que, sí bien previo a 1977 no se presenciaba una ley que limitara claramente los derechos de adquisición a través mecanismos legales como la Constitución de 1919, el Código Civil de 1936, la Ley de 1924, las cuales categorizan las playas como bienes públicos que otorgaba una salvaguarda especial (Huaman, 2020, pág. 22).</p>	<p>La cuestión es sí estos términos de adquisición pueden considerarse <i>“válidas”</i> sí son incompatibles con la naturaleza de playas como recursos naturales; a la vez, cuestionarse la vigencia de los requisitos de prescripción para la <i>“compra de playas”</i>, si se trata de bienes con finalidad no comercial de uso público, entonces, no se cumplirá con el requisito de continuidad para notificar su posesión.</p>	<p>En áreas donde no se presencia títulos de propiedad si se presencia un titular dicho acceso está prescrito porque la sentencia tiene fuerza legal, así mismo, el proceso de recuperación del bien inmueble y/o con pretensión reivindicatoria a efectos del <i>“mejor derecho de propiedad”</i> un mecanismo legal, es necesario verificar las casuísticas que otorgaba títulos fortaleciendo la seguridad jurídica. Por último, la expropiación, es el último recurso en defensa de salvaguardar las áreas de playas como los océanos, especies marinas y ecosistemas.</p>

---

**Objetivo específico 1:** Identificar de qué manera el marco normativo del régimen de playas impacta en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022.

---

Fuente documental	Contenido	Análisis	Conclusión
<p>San Martín, M. (2019). Análisis del régimen de playas: desafectación e intangibilidad de las mismas [Título de segunda especialidad en Derecho Registral, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Recuperado de <a href="https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/16425">https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/16425</a></p>	<p>Solicitar imponer que los municipios y unidades administrativas otorguen permisos y/o derechos a favor de particulares genera problemas más graves, como la falta de planificación urbanística en torno a su ubicación generando la superposición de poderes administrativos así mismo puntos críticos en más de una partida registral (San Martín, 2019, pág. 4).</p>	<p>En los últimos años el boom inmobiliario en las playas peruanas han crecido de manera gigantesca, claramente las playas del sur chico de Lima están ubicadas de manera inadecuada y omiten la presente Ley N° 26856. Por tanto, es rescatable lo señalado por Jimenez (2002, citado por San Martín, pág. 6) que la zona de dominio restringida designada a favor de los grupos de poder que adquirieron derechos previo a 1977 menospreciando la inalienabilidad.</p>	<p>En primer lugar, la Ley de Playas N° 26856 establece “<i>área de dominio público</i>” y/o “<i>área de playa</i>” pero no se presencia esa continuidad geográfica. Así mismo, es relevante que las autoridades administrativas correspondientes en colaboración deberán de analizar detalladamente los permisos y/o derechos de las propiedades con el fin de salvaguardar las playas; reflejadas en las partidas registrales.</p>

Fuente documental	Contenido	Análisis	Conclusión
<p>SUNARP (2019). Defensa De La Zona De Playa Protegida, Como Excepción A La Fe Pública Registral. Un Reto Estatal. Repositorio Cader. Lima.  <a href="https://cader.sunarp.gob.pe/cader-2019-jornada-2/">https://cader.sunarp.gob.pe/cader-2019-jornada-2/</a></p>	<p>Resaltando las medidas legislativas adoptadas en España a través de la Ley de Costas (Ley 2/2013) y su normativa (aprobado por Real Decreto 876/2014) es un modelo formulado en salvaguarda de las playas versus las apropiaciones ilegales a favor de los bañistas peruanos; en el art. 885° de nuestro Código Civil, perteneciente al Libro quinto "<i>Derechos reales</i>", considera el área marítimo terrestre está al alcance de dicha categoría (SUNARP, 2019, pág. 3).</p>	<p>En el Perú la Ley N° 26834 "<i>Ley de Áreas Naturales Protegidas</i>" donde los bienes inmuebles de particulares se encuentren sumergidos en Área Natural Protegida, se le imponen "<i>restricciones</i>" y además antes las transferencias inmobiliarias, se debe otorgar una primera opción de compra al gobierno peruano que, sí resulta ser negativa puede el gobierno peruano después de ello sustituir en la calidad de comprador.</p>	<p>Las playas peruanas deberán ser catalogadas bienes de propiedad pública; el objetivo de la calificación óptima de las actuaciones administrativas para reducir "<i>casas de verano</i>" en terrenos del gobierno peruano considerando la delineación catastral en precisión de la superficie.</p>

Fuente documental	Contenido	Análisis	Conclusión
<p>Rospigliosi, E. &amp; Carpio, C. (2016). Las playas en el Perú ¿bienes privados de facto?. <i>ADVOCATUS</i>, (033), 251-254. <a href="https://revistas.ulima.edu.pe/index.php/Advocatus/article/view/4434">https://revistas.ulima.edu.pe/index.php/Advocatus/article/view/4434</a></p>	<p>Se popularizó el conversatorio respecto a la “<i>privatización de las playas</i>”. En varias oportunidades los medios de prensa en general manifiestan la presencia de los propietarios que se “<i>adueñan</i>” de las playas por la instalación de inmuebles y/o clubes privados introducidos en los espacios públicos. (Rospigliosi &amp; Carpio, 2016, pág. 2).</p>	<p>La Ley N° 26856 en concordancia con el artículo 73° del Texto Constitucional, declara las playas de la República como bienes públicos, inalienables e imprescriptibles es inoperativa. De hecho, en la práctica cotidiana se manifiesta que la servidumbre de paso a los bañistas es restringida con el objetivo de que los propietarios adyacentes al mar sean beneficiados.</p>	<p>El cumplimiento de las disposiciones legales contenidas en la Ley N° 26856 es, en primer lugar, tarea de las respectivas Municipalidades son protagonistas según el artículo 5° fiscalizan y/o garantizan el derecho constitucional de los bañistas a transitar libremente en las playas coordinando con diferentes instituciones que tratan que se respete las franjas “<i>área de dominio público</i>” y/o “<i>área de playa</i>” en las playas.</p>

---

**Objetivo específico 2:** Identificar de qué manera el cambio climático afecta el derecho de propiedad de los residentes en zonas costeras, Lima 2022.

---

Fuente documental	Contenido	Análisis	Conclusión
<p>Quirita, M. &amp; Blanco, D. (2022). Impacto del incremento del nivel del mar debido al cambio climático en los Balnearios de Máncora: Análisis mediante el uso de indicadores de exposición ante escenarios variables [Tesis de Licenciatura de Ingeniero Civil, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Recuperado de <a href="https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/21795">https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/21795</a></p>	<p>El cambio climático es protagonista en el estudio que señala el ascenso del nivel del mar de 0,43 a 0,84 cm en el 2100, en tal sentido afectará las casas de playa adyacentes al mar en el balneario de Máncora en la ciudad de Talara (Quirita &amp; Blanco, 2022, pág. 14).</p>	<p>Los datos del mapa interactivo elaborado por <i>Climate Central</i> permitió obtener diferentes niveles de impacto de los escenarios climatológicos en el balneario especificando parámetros para el año 2050, 2080 y 2100 el ascenso del nivel del mar es negativo en el balneario de Máncora en los siguientes aspectos sociales, económicos y ambientales.</p>	<p>El ascenso del nivel del mar es un riesgo significativo para los balnearios de Máncora. Así mismo, la aplicación de planes de mitigación y/o adaptación aplicados sean los más acertados para minimizar los riesgos ante el aumento del nivel del mar.</p>



Fuente documental	Contenido	Análisis	Conclusión
<p>Rondón, C. &amp; Tavares, C. (2018). Adaptación de un Índice de Vulnerabilidad Costera - IVC para el litoral peruano: un estudio de caso. <i>Espacio Y Desarrollo</i>, (31), 33-57. Recuperado de <a href="https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/espacioydesarrollo/article/view/20176">https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/espacioydesarrollo/article/view/20176</a></p>	<p>En el Perú, aprox. el 60% reside a lo largo de una línea costera con tendencia al cambio climático; se aplicó un indicador de riesgos, Índice de Vulnerabilidad Costera - IVC en la provincia de Pacasmayo en la región de La Libertad, que integra variables físicas (geomorfología, tipo de playa, pendiente y variación de la línea de costa) y variables antrópicas (usos del suelo, ancho de playa y ocupación de la costa) basadas en la “<i>Ley de Playas</i>” N° 26856, incorporados a un Sistema de Información Geográfica - SIG (Rondón &amp; Tavares, 2018, pág. 3).</p>	<p>Al volver al mapa del IVC total y los mapas de IVC físico y antrópico queda claro que lo precisado y discriminante para el resultado final del IVC es la “<i>posesión de la costa</i>”, ya sea por el asentamiento de la población (el puerto, los balnearios), por la ocupación (las actividades ligadas a la pesca y el turismo y las vías) o por los usos del suelo (cultivos, zonas de deportes náuticos).</p>	<p>En comparación con los resultados del IVC total, se observa que principalmente son el puerto de Pacasmayo y los balnearios (Santa Elena, El Milagro, Puémape y Boca del Río) los que pasan de ser lugares de “<i>fragilidad alta</i>”; este suceso obliga a recomendar disponer de protección a través espigones y/o rompeolas construidos a orillas del mar, playas también puertos por la fuerza del agua..</p>

Fuente documental	Contenido	Análisis	Conclusión
<p>Santa Cruz, W. (2018). <i>TERRITORIOS FRAGMENTADOS Caso Costa Verde</i> [Tesis de Magíster en Arquitectura, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio de <a href="https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/13649">https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/13649</a></p>	<p>El circuito de playas de la Costa Verde es una vía ubicada en la ciudad capital de Lima constituida por la Bahía de Miraflores desde el distrito de Chorrillos hasta el distrito La Punta en la Provincia Constitucional del Callao; sin embargo, a partir de las fuertes mareas del océano pacífico impactó directamente al acantilado, se han implementado diferentes proyectos estratégicos para consolidar el gran espacio público, que los limeños necesitan pero la división y superposición de autoridades no permite su ejecución, por lo menos de manera integral (Santa Cruz, 2018, pág. 11).</p>	<p>El desgobierno en el circuito de playas de la Costa Verde es el escenario de diferentes irregularidades por parte de los gobiernos regionales es el “<i>trago amargo</i>” en materia de permisos de construcción para las actividades inmobiliarias; el Caso de Barranco, no fiscalizan a los transportistas informales que desechan los desmontes en las playas; San Miguel y Magdalena del mar, el deterioro de las playas por inversiones en obras particulares; Chorrillos hace notoria una visión integral para el desarrollo del Borde costero.</p>	<p>La mayoría de limeños tienen como mirador representativo la vía expresa en el circuito de playas de la Costa Verde. Por último, es preocupante la incapacidad del gobierno de Lima para poder ejecutar algún proyecto estratégico de escala Metropolitana a una necesaria nueva autoridad autónoma que tendrá las facultades de elaborar y ejecutar planes y/o estrategias de rol metropolitano.</p>

## Consentimiento Informado (\*)

### **ANEXOS N°3.** *Modelo de consentimiento informado*

**Título de la investigación:** Régimen de playas y la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022

**Investigadoras:** Moncada Cerquén, Fiorella Esther y Zamora Alarcon, Daysi del Pilar

### **Propósito de estudio**

Le invitamos a participar en la investigación titulada *Régimen de playas y la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022*. cuyo objetivo es analizar de qué manera el régimen de playas impacta en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022. Esta investigación es desarrollada por estudiantes de pregrado de la carrera profesional de Derecho, de la Universidad César Vallejo del campus Lima Norte Los Olivos, aprobado por la autoridad correspondiente de la Universidad y con el permiso de la institución.

Describir el impacto del problema de la investigación es sobre aquellos bienes inmuebles judicialmente inamovibles que se encuentran ubicados en espacios costeros que afrontan frecuentes cambios climatológicos, lo cual afecta la seguridad jurídica de los residentes limeños.

### **Procedimiento**

Si usted decide participar en la investigación se realizará lo siguiente (enumerar los procedimientos del estudio):

1. Se realizará una encuesta o entrevista donde se recogerán datos personales y algunas preguntas sobre la investigación titulada *Régimen de playas y la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022*.
2. Esta encuesta o entrevista tendrá un tiempo aproximado de 1h y se realizará en el ambiente correspondiente. Las respuestas al cuestionario o guía de

entrevista serán codificadas usando un número de identificación y, por lo tanto, serán anónimas.

### **Participación voluntaria (principio de autonomía)**

Puede hacer todas las preguntas para aclarar sus dudas antes de decidir si desea participar o no, y su decisión será respetada. Posterior a la aceptación no desea continuar puede hacerlo sin ningún problema.

### **Riesgo (principio de No maleficencia)**

Indicar al participante la existencia que NO existe riesgo o daño al participar en la investigación. Sin embargo, en el caso que existan preguntas que le puedan generar incomodidad. Usted tiene la libertad de responderlas o no.

### **Beneficios (principio de beneficencia)**

Se le informará que los resultados de la investigación se le alcanzará a la institución al término de la investigación. No recibirá ningún beneficio económico ni de ninguna otra índole. El estudio no va a aportar a la salud individual de la persona, sin embargo, los resultados del estudio podrán convertirse en beneficio de la salud pública.

### **Confidencialidad (principio de justicia)**

Los datos recolectados deben ser anónimos y no tener ninguna forma de identificar al participante. Garantizamos que la información que usted nos brinde es totalmente Confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de la investigación. Los datos permanecerán bajo custodia del investigador principal y pasado un tiempo determinado serán eliminados convenientemente.

### **Problemas o preguntas**

Si tiene preguntas sobre la investigación puede contactar con el Investigador (a) (es) Moncada Cerquén, Fiorella Esther email: [fmoncada@ucvvirtual.edu.pe](mailto:fmoncada@ucvvirtual.edu.pe) y Zamora Alarcon, Daysi del Pilar email: [dzamoraal9@ucv.edu.virtual](mailto:dzamoraal9@ucv.edu.virtual). Docente asesor Eliseo Segundo Wenzel Miranda email: [ewenzel@ucvvirtual.edu.pe](mailto:ewenzel@ucvvirtual.edu.pe).

### **Consentimiento**

Después de haber leído los propósitos de la investigación autorizo participar en la investigación antes mencionada.

Nombre y apellidos:

Fecha y hora: 27 /09 / 23



Firmado digitalmente por:  
MÁRQUEZ GARCÍA Rubén  
Dafío FAU 20538902385 soft  
Motivo: En señal de  
conformidad  
Fecha: 28/09/2023 17:32:30-0500

*Para garantizar la veracidad del origen de la información: en el caso que el consentimiento sea presencial, el encuestado y el investigador debe proporcionar: Nombre y firma. En el caso que sea cuestionario virtual, se debe solicitar el correo desde el cual se envía las respuestas a través de un formulario Google.*

## Consentimiento Informado (\*)

### **ANEXOS N°3.** *Modelo de consentimiento informado*

**Título de la investigación:** Régimen de playas y la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022

**Investigadoras:** Moncada Cerquén, Fiorella Esther y Zamora Alarcon, Daysi del Pilar

### **Propósito de estudio**

Le invitamos a participar en la investigación titulada *Régimen de playas y la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022*. cuyo objetivo es analizar de qué manera el régimen de playas impacta en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022. Esta investigación es desarrollada por estudiantes de pregrado de la carrera profesional de Derecho, de la Universidad César Vallejo del campus Lima Norte Los Olivos, aprobado por la autoridad correspondiente de la Universidad y con el permiso de la institución.

Describir el impacto del problema de la investigación es sobre aquellos bienes inmuebles judicialmente inamovibles que se encuentran ubicados en espacios costeros que afrontan frecuentes cambios climatológicos, lo cual afecta la seguridad jurídica de los residentes limeños.

### **Procedimiento**

Si usted decide participar en la investigación se realizará lo siguiente (enumerar los procedimientos del estudio):

3. Se realizará una encuesta o entrevista donde se recogerán datos personales y algunas preguntas sobre la investigación titulada *Régimen de playas y la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022*.
4. Esta encuesta o entrevista tendrá un tiempo aproximado de 1h y se realizará en el ambiente correspondiente. Las respuestas al cuestionario o guía de

entrevista serán codificadas usando un número de identificación y, por lo tanto, serán anónimas.

### **Participación voluntaria (principio de autonomía)**

Puede hacer todas las preguntas para aclarar sus dudas antes de decidir si desea participar o no, y su decisión será respetada. Posterior a la aceptación no desea continuar puede hacerlo sin ningún problema.

### **Riesgo (principio de No maleficencia)**

Indicar al participante la existencia que NO existe riesgo o daño al participar en la investigación. Sin embargo, en el caso que existan preguntas que le puedan generar incomodidad. Usted tiene la libertad de responderlas o no.

### **Beneficios (principio de beneficencia)**

Se le informará que los resultados de la investigación se le alcanzará a la institución al término de la investigación. No recibirá ningún beneficio económico ni de ninguna otra índole. El estudio no va a aportar a la salud individual de la persona, sin embargo, los resultados del estudio podrán convertirse en beneficio de la salud pública.

### **Confidencialidad (principio de justicia)**

Los datos recolectados deben ser anónimos y no tener ninguna forma de identificar al participante. Garantizamos que la información que usted nos brinde es totalmente Confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de la investigación. Los datos permanecerán bajo custodia del investigador principal y pasado un tiempo determinado serán eliminados convenientemente.

### **Problemas o preguntas**

Si tiene preguntas sobre la investigación puede contactar con el Investigador (a) (es) Moncada Cerquén, Fiorella Esther email: fmoncada@ucvvirtual.edu.pe y Zamora Alarcon, Daysi del Pilar email: dzamoraal9@ucv.edu.virtual. Docente asesor Eliseo Segundo Wenzel Miranda email: ewenzel@ucvvirtual.edu.pe.

### **Consentimiento**

Después de haber leído los propósitos de la investigación autorizo participar en la investigación antes mencionada.

Nombre y apellidos: VÁSQUEZ SEDAMANO Yelitza Lisette

Fecha y hora: 10 /19 / 23



YELITZA LISETTE  
VÁSQUEZ SEDAMANO  
ABOGADA  
REG. CAL. 87777

*Para garantizar la veracidad del origen de la información: en el caso que el consentimiento sea presencial, el encuestado y el investigador debe proporcionar: Nombre y firma. En el caso que sea cuestionario virtual, se debe solicitar el correo desde el cual se envía las respuestas a través de un formulario Google.*



## Consentimiento Informado (\*)

### **ANEXOS N°3.** *Modelo de consentimiento informado*

**Título de la investigación:** Régimen de playas y la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022

**Investigadoras:** Moncada Cerquén, Fiorella Esther y Zamora Alarcon, Daysi del Pilar

### **Propósito de estudio**

Le invitamos a participar en la investigación titulada *Régimen de playas y la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022*. cuyo objetivo es analizar de qué manera el régimen de playas impacta en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022. Esta investigación es desarrollada por estudiantes de pregrado de la carrera profesional de Derecho, de la Universidad César Vallejo del campus Lima Norte Los Olivos, aprobado por la autoridad correspondiente de la Universidad y con el permiso de la institución.

Describir el impacto del problema de la investigación es sobre aquellos bienes inmuebles judicialmente inamovibles que se encuentran ubicados en espacios costeros que afrontan frecuentes cambios climatológicos, lo cual afecta la seguridad jurídica de los residentes limeños.

### **Procedimiento**

Si usted decide participar en la investigación se realizará lo siguiente (enumerar los procedimientos del estudio):

5. Se realizará una encuesta o entrevista donde se recogerán datos personales y algunas preguntas sobre la investigación titulada *Régimen de playas y la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022*.
6. Esta encuesta o entrevista tendrá un tiempo aproximado de 1h y se realizará en el ambiente correspondiente. Las respuestas al cuestionario o guía de

entrevista serán codificadas usando un número de identificación y, por lo tanto, serán anónimas.

### **Participación voluntaria (principio de autonomía)**

Puede hacer todas las preguntas para aclarar sus dudas antes de decidir si desea participar o no, y su decisión será respetada. Posterior a la aceptación no desea continuar puede hacerlo sin ningún problema.

### **Riesgo (principio de No maleficencia)**

Indicar al participante la existencia que NO existe riesgo o daño al participar en la investigación. Sin embargo, en el caso que existan preguntas que le puedan generar incomodidad. Usted tiene la libertad de responderlas o no.

### **Beneficios (principio de beneficencia)**

Se le informará que los resultados de la investigación se le alcanzará a la institución al término de la investigación. No recibirá ningún beneficio económico ni de ninguna otra índole. El estudio no va a aportar a la salud individual de la persona, sin embargo, los resultados del estudio podrán convertirse en beneficio de la salud pública.

### **Confidencialidad (principio de justicia)**

Los datos recolectados deben ser anónimos y no tener ninguna forma de identificar al participante. Garantizamos que la información que usted nos brinde es totalmente Confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de la investigación. Los datos permanecerán bajo custodia del investigador principal y pasado un tiempo determinado serán eliminados convenientemente.

### **Problemas o preguntas**

Si tiene preguntas sobre la investigación puede contactar con el Investigador (a) (es) Moncada Cerquén, Fiorella Esther email: fmoncada@ucvvirtual.edu.pe y Zamora Alarcon, Daysi del Pilar email: dzamoraal9@ucv.edu.virtual. Docente asesor Eliseo Segundo Wenzel Miranda email: ewenzel@ucvvirtual.edu.pe.

### **Consentimiento**

Después de haber leído los propósitos de la investigación autorizo participar en la investigación antes mencionada.

Nombre y apellidos: ESPINOZA MATOS JULIA

Fecha y hora: 24/10/2023

A photograph of a handwritten signature in blue ink on a light-colored surface. The signature is stylized and appears to read 'Julia Espinoza Matos'. Below the signature, the word 'ABOGADA' is printed in a bold, sans-serif font. Underneath that, the text 'REG. CAJ 3850' is printed in a smaller, sans-serif font.

*Para garantizar la veracidad del origen de la información: en el caso que el consentimiento sea presencial, el encuestado y el investigador debe proporcionar: Nombre y firma. En el caso que sea cuestionario virtual, se debe solicitar el correo desde el cual se envía las respuestas a través de un formulario Google.*

## Consentimiento Informado (\*)

### **ANEXOS N°3.** *Modelo de consentimiento informado*

**Título de la investigación:** Régimen de playas y la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022

**Investigadoras:** Moncada Cerquén, Fiorella Esther y Zamora Alarcon, Daysi del Pilar

### **Propósito de estudio**

Le invitamos a participar en la investigación titulada *Régimen de playas y la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022*. cuyo objetivo es analizar de qué manera el régimen de playas impacta en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022. Esta investigación es desarrollada por estudiantes de pregrado de la carrera profesional de Derecho, de la Universidad César Vallejo del campus Lima Norte Los Olivos, aprobado por la autoridad correspondiente de la Universidad y con el permiso de la institución.

Describir el impacto del problema de la investigación es sobre aquellos bienes inmuebles judicialmente inamovibles que se encuentran ubicados en espacios costeros que afrontan frecuentes cambios climatológicos, lo cual afecta la seguridad jurídica de los residentes limeños.

### **Procedimiento**

Si usted decide participar en la investigación se realizará lo siguiente (enumerar los procedimientos del estudio):

7. Se realizará una encuesta o entrevista donde se recogerán datos personales y algunas preguntas sobre la investigación titulada *Régimen de playas y la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022*.
8. Esta encuesta o entrevista tendrá un tiempo aproximado de 1h y se realizará en el ambiente correspondiente. Las respuestas al cuestionario o guía de

entrevista serán codificadas usando un número de identificación y, por lo tanto, serán anónimas.

### **Participación voluntaria (principio de autonomía)**

Puede hacer todas las preguntas para aclarar sus dudas antes de decidir si desea participar o no, y su decisión será respetada. Posterior a la aceptación no desea continuar puede hacerlo sin ningún problema.

### **Riesgo (principio de No maleficencia)**

Indicar al participante la existencia que NO existe riesgo o daño al participar en la investigación. Sin embargo, en el caso que existan preguntas que le puedan generar incomodidad. Usted tiene la libertad de responderlas o no.

### **Beneficios (principio de beneficencia)**

Se le informará que los resultados de la investigación se le alcanzará a la institución al término de la investigación. No recibirá ningún beneficio económico ni de ninguna otra índole. El estudio no va a aportar a la salud individual de la persona, sin embargo, los resultados del estudio podrán convertirse en beneficio de la salud pública.

### **Confidencialidad (principio de justicia)**

Los datos recolectados deben ser anónimos y no tener ninguna forma de identificar al participante. Garantizamos que la información que usted nos brinde es totalmente Confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de la investigación. Los datos permanecerán bajo custodia del investigador principal y pasado un tiempo determinado serán eliminados convenientemente.

### **Problemas o preguntas**

Si tiene preguntas sobre la investigación puede contactar con el Investigador (a) (es) Moncada Cerquén, Fiorella Esther email: fmoncada@ucvvirtual.edu.pe y Zamora Alarcon, Daysi del Pilar email: dzamoraal9@ucv.edu.virtual. Docente asesor Eliseo Segundo Wenzel Miranda email: ewenzel@ucvvirtual.edu.pe.

### **Consentimiento**

Después de haber leído los propósitos de la investigación autorizo participar en la investigación antes mencionada.

Nombre y apellidos: FERNÁNDEZ ÑOPO, VIOLETA YSABEL

Fecha y hora: 25/10/2023



Violeta Ysabel Fernández Ñopo  
ABOGADA  
Reg C.A.L. 48763

*Para garantizar la veracidad del origen de la información: en el caso que el consentimiento sea presencial, el encuestado y el investigador debe proporcionar: Nombre y firma. En el caso que sea cuestionario virtual, se debe solicitar el correo desde el cual se envía las respuestas a través de un formulario Google.*

## Consentimiento Informado (\*)

### **ANEXOS N°3.** *Modelo de consentimiento informado*

**Título de la investigación:** Régimen de playas y la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022

**Investigadoras:** Moncada Cerquén, Fiorella Esther y Zamora Alarcon, Daysi del Pilar

### **Propósito de estudio**

Le invitamos a participar en la investigación titulada *Régimen de playas y la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022*. cuyo objetivo es analizar de qué manera el régimen de playas impacta en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022. Esta investigación es desarrollada por estudiantes de pregrado de la carrera profesional de Derecho, de la Universidad César Vallejo del campus Lima Norte Los Olivos, aprobado por la autoridad correspondiente de la Universidad y con el permiso de la institución.

Describir el impacto del problema de la investigación es sobre aquellos bienes inmuebles judicialmente inamovibles que se encuentran ubicados en espacios costeros que afrontan frecuentes cambios climatológicos, lo cual afecta la seguridad jurídica de los residentes limeños.

### **Procedimiento**

Si usted decide participar en la investigación se realizará lo siguiente (enumerar los procedimientos del estudio):

9. Se realizará una encuesta o entrevista donde se recogerán datos personales y algunas preguntas sobre la investigación titulada *Régimen de playas y la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022*.
10. Esta encuesta o entrevista tendrá un tiempo aproximado de 1h y se realizará en el ambiente correspondiente. Las respuestas al cuestionario o guía de

entrevista serán codificadas usando un número de identificación y, por lo tanto, serán anónimas.

### **Participación voluntaria (principio de autonomía)**

Puede hacer todas las preguntas para aclarar sus dudas antes de decidir si desea participar o no, y su decisión será respetada. Posterior a la aceptación no desea continuar puede hacerlo sin ningún problema.

### **Riesgo (principio de No maleficencia)**

Indicar al participante la existencia que NO existe riesgo o daño al participar en la investigación. Sin embargo, en el caso que existan preguntas que le puedan generar incomodidad. Usted tiene la libertad de responderlas o no.

### **Beneficios (principio de beneficencia)**

Se le informará que los resultados de la investigación se le alcanzará a la institución al término de la investigación. No recibirá ningún beneficio económico ni de ninguna otra índole. El estudio no va a aportar a la salud individual de la persona, sin embargo, los resultados del estudio podrán convertirse en beneficio de la salud pública.

### **Confidencialidad (principio de justicia)**

Los datos recolectados deben ser anónimos y no tener ninguna forma de identificar al participante. Garantizamos que la información que usted nos brinde es totalmente Confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de la investigación. Los datos permanecerán bajo custodia del investigador principal y pasado un tiempo determinado serán eliminados convenientemente.

### **Problemas o preguntas**

Si tiene preguntas sobre la investigación puede contactar con el Investigador (a) (es) Moncada Cerquén, Fiorella Esther email: [fmoncada@ucvvirtual.edu.pe](mailto:fmoncada@ucvvirtual.edu.pe) y Zamora Alarcon, Daysi del Pilar email: [dzamoraal9@ucv.edu.virtual](mailto:dzamoraal9@ucv.edu.virtual). Docente asesor Eliseo Segundo Wenzel Miranda email: [ewenzel@ucvvirtual.edu.pe](mailto:ewenzel@ucvvirtual.edu.pe).

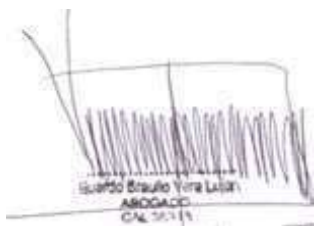
### **Consentimiento**



Después de haber leído los propósitos de la investigación autorizo participar en la investigación antes mencionada.

Nombre y apellidos: VERA LUJÁN, EDUARDO BRAULIO

Fecha y hora: 25/10/2023



Eduardo Braulio Vera Luján  
ABOGADO  
C.A. 56715

*Para garantizar la veracidad del origen de la información: en el caso que el consentimiento sea presencial, el encuestado y el investigador debe proporcionar: Nombre y firma. En el caso que sea cuestionario virtual, se debe solicitar el correo desde el cual se envía las respuestas a través de un formulario Google.*

## Consentimiento Informado (\*)

### **ANEXOS N°3.** *Modelo de consentimiento informado*

**Título de la investigación:** Régimen de playas y la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022

**Investigadoras:** Moncada Cerquén, Fiorella Esther y Zamora Alarcon, Daysi del Pilar

### **Propósito de estudio**

Le invitamos a participar en la investigación titulada *Régimen de playas y la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022*. cuyo objetivo es analizar de qué manera el régimen de playas impacta en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022. Esta investigación es desarrollada por estudiantes de pregrado de la carrera profesional de Derecho, de la Universidad César Vallejo del campus Lima Norte Los Olivos, aprobado por la autoridad correspondiente de la Universidad y con el permiso de la institución.

Describir el impacto del problema de la investigación es sobre aquellos bienes inmuebles judicialmente inamovibles que se encuentran ubicados en espacios costeros que afrontan frecuentes cambios climatológicos, lo cual afecta la seguridad jurídica de los residentes limeños.

### **Procedimiento**

Si usted decide participar en la investigación se realizará lo siguiente (enumerar los procedimientos del estudio):

11. Se realizará una encuesta o entrevista donde se recogerán datos personales y algunas preguntas sobre la investigación titulada *Régimen de playas y la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022*.
12. Esta encuesta o entrevista tendrá un tiempo aproximado de 1h y se realizará en el ambiente correspondiente. Las respuestas al cuestionario o guía de

entrevista serán codificadas usando un número de identificación y, por lo tanto, serán anónimas.

### **Participación voluntaria (principio de autonomía)**

Puede hacer todas las preguntas para aclarar sus dudas antes de decidir si desea participar o no, y su decisión será respetada. Posterior a la aceptación no desea continuar puede hacerlo sin ningún problema.

### **Riesgo (principio de No maleficencia)**

Indicar al participante la existencia que NO existe riesgo o daño al participar en la investigación. Sin embargo, en el caso que existan preguntas que le puedan generar incomodidad. Usted tiene la libertad de responderlas o no.

### **Beneficios (principio de beneficencia)**

Se le informará que los resultados de la investigación se le alcanzará a la institución al término de la investigación. No recibirá ningún beneficio económico ni de ninguna otra índole. El estudio no va a aportar a la salud individual de la persona, sin embargo, los resultados del estudio podrán convertirse en beneficio de la salud pública.

### **Confidencialidad (principio de justicia)**

Los datos recolectados deben ser anónimos y no tener ninguna forma de identificar al participante. Garantizamos que la información que usted nos brinde es totalmente Confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de la investigación. Los datos permanecerán bajo custodia del investigador principal y pasado un tiempo determinado serán eliminados convenientemente.

### **Problemas o preguntas**

Si tiene preguntas sobre la investigación puede contactar con el Investigador (a) (es) Moncada Cerquén, Fiorella Esther email: fmoncada@ucvvirtual.edu.pe y Zamora Alarcon, Daysi del Pilar email: dzamoraal9@ucv.edu.virtual. Docente asesor Eliseo Segundo Wenzel Miranda email: ewenzel@ucvvirtual.edu.pe.

### **Consentimiento**

Después de haber leído los propósitos de la investigación autorizo participar en la investigación antes mencionada.

Nombre y apellidos: TRUJILLO CUSTODIO, ROBERTO CARLOS

Fecha y hora: 26/10/2023



Roberto C. Trujillo Custodio  
ABOGADO  
Reg. CALN N° 2483

*Para garantizar la veracidad del origen de la información: en el caso que el consentimiento sea presencial, el encuestado y el investigador debe proporcionar: Nombre y firma. En el caso que sea cuestionario virtual, se debe solicitar el correo desde el cual se envía las respuestas a través de un formulario Google.*

## Consentimiento Informado (\*)

### **ANEXOS N°3. Modelo de consentimiento informado**

**Título de la investigación:** Régimen de playas y la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022

**Investigadoras:** Moncada Cerquén, Fiorella Esther y Zamora Alarcon, Daysi del Pilar

### **Propósito de estudio**

Le invitamos a participar en la investigación titulada *Régimen de playas y la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022*. cuyo objetivo es analizar de qué manera el régimen de playas impacta en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022. Esta investigación es desarrollada por estudiantes de pregrado de la carrera profesional de Derecho, de la Universidad César Vallejo del campus Lima Norte Los Olivos, aprobado por la autoridad correspondiente de la Universidad y con el permiso de la institución.

Describir el impacto del problema de la investigación es sobre aquellos bienes inmuebles judicialmente inamovibles que se encuentran ubicados en espacios costeros que afrontan frecuentes cambios climatológicos, lo cual afecta la seguridad jurídica de los residentes limeños.

### **Procedimiento**

Si usted decide participar en la investigación se realizará lo siguiente (enumerar los procedimientos del estudio):

13. Se realizará una encuesta o entrevista donde se recogerán datos personales y algunas preguntas sobre la investigación titulada *Régimen de playas y la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022*.
14. Esta encuesta o entrevista tendrá un tiempo aproximado de 1h y se realizará en el ambiente correspondiente. Las respuestas al cuestionario o guía de

entrevista serán codificadas usando un número de identificación y, por lo tanto, serán anónimas.

### **Participación voluntaria (principio de autonomía)**

Puede hacer todas las preguntas para aclarar sus dudas antes de decidir si desea participar o no, y su decisión será respetada. Posterior a la aceptación no desea continuar puede hacerlo sin ningún problema.

### **Riesgo (principio de No maleficencia)**

Indicar al participante la existencia que NO existe riesgo o daño al participar en la investigación. Sin embargo, en el caso que existan preguntas que le puedan generar incomodidad. Usted tiene la libertad de responderlas o no.

### **Beneficios (principio de beneficencia)**

Se le informará que los resultados de la investigación se le alcanzará a la institución al término de la investigación. No recibirá ningún beneficio económico ni de ninguna otra índole. El estudio no va a aportar a la salud individual de la persona, sin embargo, los resultados del estudio podrán convertirse en beneficio de la salud pública.

### **Confidencialidad (principio de justicia)**

Los datos recolectados deben ser anónimos y no tener ninguna forma de identificar al participante. Garantizamos que la información que usted nos brinde es totalmente Confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de la investigación. Los datos permanecerán bajo custodia del investigador principal y pasado un tiempo determinado serán eliminados convenientemente.

### **Problemas o preguntas**

Si tiene preguntas sobre la investigación puede contactar con el Investigador (a) (es) Moncada Cerquén, Fiorella Esther email: fmoncada@ucvvirtual.edu.pe y Zamora Alarcon, Daysi del Pilar email: dzamoraal9@ucv.edu.virtual. Docente asesor Eliseo Segundo Wenzel Miranda email: ewenzel@ucvvirtual.edu.pe.

### **Consentimiento**

Después de haber leído los propósitos de la investigación autorizo participar en la investigación antes mencionada.

Nombre y apellidos: PARRA HUAMÁN JEFFERSON

Fecha y hora: 25 / 10 / 23



*Para garantizar la veracidad del origen de la información: en el caso que el consentimiento sea presencial, el encuestado y el investigador debe proporcionar: Nombre y firma. En el caso que sea cuestionario virtual, se debe solicitar el correo desde el cual se envía las respuestas a través de un formulario Google.*

## CARTA DE PRESENTACIÓN

**Estimado/a**

**Presente**

**Asunto:** VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO  
DE EXPERTOS

Un cordial saludo. Me es grato saludarle, así mismo, hacer de su conocimiento por los estudiantes de la Escuela de Derecho en la Universidad César Vallejo sede Lima Norte - Programa Pregrado se solicita validar los instrumentos para el desarrollo de la investigación.

Que teniendo que realizar el juicio de expertos al proyecto titulado " Régimen de playas y la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022" y siendo imprescindible contar con la aprobación de docentes especializados para su aplicación, he considerado conveniente recurrir a usted, ante su connotada experiencia en tema de Auditoría y/o investigación.

El expediente de validación, que le hacemos llegar contiene lo siguiente.

- Carta de presentación
- Formato de validación
- Certificado de validez de contenido de los instrumentos
- Guía de entrevista
- Matriz de categorización

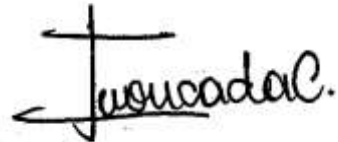
Expresando mis sentimientos de respeto y consideración, me despido de usted, no sin antes agradecerle por la atención que dispense a la presente.



Atte.

**Estudiantes Autores**

Fiorella Esther Moncada Cerquén



**investigadora**

**firma**

DNI 72882281

Daysi del Pilar Zamora Alarcon



**investigadora**

**firma**

DNI 74379180

Lima, 19 de setiembre de 2023

## EVALUACIÓN POR JUICIO DE EXPERTOS

### ANEXOS N°4. *Matriz Evaluación por juicio de expertos*

Respetado Juez: Usted ha sido seleccionado para evaluar el instrumento de “Guía de entrevista”. La evaluación del instrumento es de gran relevancia para lograr que sea válido y que los resultados obtenidos a partir de éste sean utilizados eficientemente; aportando al quehacer jurídico. Agradecemos su valiosa colaboración.

#### 1. Datos generales del juez

<b>Nombre del juez</b>	NURIA SHIRLEY ORDINOLA QUINTANA
<b>Grado profesional</b>	Maestría ( ) Doctor ( X )
<b>Área de formación académica</b>	Clínica ( ) Social ( ) Educativa ( X ) Organizacional ( )
<b>Áreas de experiencia profesional</b>	Docente Universitario
<b>Institución donde labora</b>	Universidad César Vallejo
<b>Tiempo de experiencia profesional en el área</b>	2 a 4 años ( ) Más de 5 años ( X )
<b>Experiencia en Investigación Psicométrica (si corresponde)</b>	No aplica

## 2. Propósito de la evaluación:

Validar el contenido del instrumento, por juicio de expertos.

## 3. Datos de la escala (Técnica de la entrevista)

<b>Nombre de la Prueba</b>	Guía de entrevista
<b>Autores</b>	Moncada Cerquén Fiorella Esther Zamora Alarcon Daysi del Pilar
<b>Procedencia</b>	Lima – Perú
<b>Administración</b>	Propia
<b>Tiempo de aplicación</b>	60 minutos
<b>Ámbito de aplicación</b>	Lima Metropolitana
<b>Significación</b>	La investigación tiene como <b>categoría 1</b> : Régimen de Playas, con subcategoría Marco normativo y Cambio climático; como <b>categoría 2</b> Bien inmueble, con subcategorías: Protección jurídica y Derecho de propiedad; cuyo objetivo general es Analizar de qué manera el régimen de playas impacta en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022.

## 4. Soporte teórico (describir en función al modelo teórico)

<b>Escala/ÁREA</b>	<b>Subcategorías</b>	<b>Definición</b>
<p><b>Categoría 1</b></p> <p>Régimen de playas.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Marco normativo</li> <li>- Cambio climático</li> </ul>	<p>Según la Ley N°26856 de fecha 08 de septiembre de 1997 dispone que las playas son bienes colectivos, inalienables e imprescriptibles. Se administra espacios costeros de dominio restringido por las autoridades correspondientes, de acuerdo al artículo 2° se considera restringida la franja de 200 mts ubicada a continuación de la franja de 50 mts. Por tanto, el espacio marítimo peruano es considerado bien exclusivo del Estado, de los cuales se puede hacer uso público permitiendo el libre ingreso a las mismas.</p>
<p><b>Categoría 2</b></p> <p>Bien inmueble</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protección jurídica</li> <li>- Derecho de propiedad</li> </ul>	<p>Según el C.C 1984 artículo 885°, el bien inmueble a diferencia del bien mueble constituye aquel que no se puede transportar de un lugar a otro por sus características especiales, es decir, fijados al suelo. Por su naturaleza que versa de estructuras o infraestructuras y posee una serie de derechos y obligaciones a favor de su titular. Por tanto, se aprecian dos tipos de inmuebles (i) estatal y (ii) particular.</p>

##### **5. Presentación de instrucciones para el juez:**

A continuación, a usted le presento la guía de entrevista elaborada por Moncada Cerquén Fiorella Esther y Zamora Alarcon Daysi del Pilar en el año 2023. De

acuerdo con los siguientes indicadores a fin de que califique cada uno de los ítems según corresponda.

<b>Categoría</b>	<b>Calificación</b>	<b>Indicador</b>
<p><b>CLARIDAD</b></p> <p>El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintáctica y semántica son adecuadas.</p>	1. No cumple con el Criterio	El ítem no es claro.
	2. Bajo Nivel	El ítem requiere bastantes modificaciones o una modificación muy grande en el uso de las palabras de acuerdo con su significado o por la ordenación de estas.
	3. Moderado nivel	Se requiere una modificación muy específica de algunos de los términos del ítem.
	4. Alto nivel	El ítem es claro, tiene semántica y sintaxis adecuada.
<p><b>COHERENCIA</b></p> <p>El ítem tiene relación lógica con la dimensión o</p>	1. Totalmente en desacuerdo (no cumple con el criterio)	El ítem no tiene relación lógica con la dimensión.
	2. Desacuerdo (bajo nivel de acuerdo)	El ítem tiene una relación tangencial /lejana con la dimensión.

indicador que está midiendo.	3. Acuerdo (moderado nivel)	El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que se está midiendo.
	4. Totalmente de Acuerdo (alto nivel)	El ítem se encuentra está relacionado con la dimensión que está midiendo.
<b>RELEVANCIA</b>  El ítem es esencial o importante, es decir debe ser incluido.	1. No cumple con el criterio	El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión.
	2. Bajo nivel	El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que éste mide.
	3. Moderado nivel	El ítem es relativamente importante.
	4. Alto nivel	El ítem es muy relevante y debe ser incluido.

*Leer con detenimiento los ítems y calificar en una escala de 1 a 4 su valoración, así como solicitamos brinde sus observaciones que considere pertinente.*

1. No cumple con el criterio
2. Bajo Nivel
3. Moderado nivel
4. Alto nivel

## Categorías y subcategorías del instrumento

<b>Categorías</b>	<b>Subcategorías</b>
Categoría 1  Régimen de playas	Marco normativo
	Cambio climático
Categoría 2  Bien inmueble	Protección jurídica
	Derecho de propiedad

- Objetivos de las Categorías y Subcategorías: Recabar información de los expertos especialistas en materia civil, constitucional y administrativo también juez/a especializado/a especializado en materia civil en relación a la protección jurídica de bien inmueble y derecho de propiedad privada de los residentes, consiguientemente generar teoría emergente pertinente al estudio.

N°	Ítems	Claridad		Coherencia		Relevancia		Observaciones/ Recomendaciones
		Si	No	Si	No	Si	No	
<b>Preguntas del Objetivo General</b>								

01	¿De qué manera el régimen de playas impactaría en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022?	4		4		4		
02	¿Cuál es el contexto de leyes que protegen la propiedad privada de residentes que incluso impiden el acceso a los veraneantes a las playas por medidas de seguridad al afrontar el ascenso gradual del nivel del mar?	4		4		4		
03	¿Cuál es el proceso a seguir si el titular de bien inmueble adyacente al mar se encuentra inmerso en espacios públicos protegidos por la Ley N°26856 debido al ascenso gradual del nivel del mar?	4		4		3		

**Preguntas del Objetivo Específico 1**



04	¿De qué manera el marco normativo del régimen de playas impactaría en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022?	4		4		4		
05	¿Cree Ud. que la Ley N°26856 funciona correctamente, o es necesario realizar una mejora debido a los frecuentes escenarios climatológicos que incrementan la inseguridad jurídica de los residentes adyacentes al mar?	4		4		3		
06	¿Qué sucederá con las estructuras perjudicadas por el ascenso gradual del mar debido a la naturaleza descentralizada de la política del gobierno local? ¿Cuáles son las herramientas legales	4		4		3		

	y reglamentos que entran en juego?							
--	------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--

**Preguntas del Objetivo Específico 2**

07	¿De qué manera el cambio climático podría afectar el derecho de propiedad de los residentes en zonas costeras, Lima 2022?	4		4		4		
08	¿Cuál es la solución que se plantea a las autoridades correspondientes sobre los bienes inmuebles de los residentes adyacentes al mar debido al ascenso gradual del nivel del mar?	4		4		3		
09	¿Qué medidas tempranas de prevención deberían ser tomadas en cuenta	4		4		3		

por los residentes/titulares al momento de adquirir derechos de bienes inmuebles adyacentes al mar?								
---	--	--	--	--	--	--	--	--

**Observaciones (precisar si hay suficiencia):** Sí hay suficiencia

**Opinión de aplicabilidad:** Aplicable [  ] Aplicable después de corregir [  ]  
No aplicable [  ]

**Apellidos y nombres del juez validador:** DRA. NURIA SHIRLEY ORDINOLA QUINTANA

**Especialidad del validador:** Docente Universitario Metodóloga

- <sup>1</sup>**Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.
- <sup>2</sup>**Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo
- <sup>3</sup>**Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

**Nota:** Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

Lima, 20 de junio de 2023



Firma del experto validador

## EVALUACIÓN POR JUICIO DE EXPERTOS

Respetado Juez: Usted ha sido seleccionado para evaluar el instrumento de “Guía de entrevista”. La evaluación del instrumento es de gran relevancia para lograr que sea válido y que los resultados obtenidos a partir de éste sean utilizados eficientemente; aportando al quehacer jurídico. Agradecemos su valiosa colaboración.

### 1. Datos generales del juez

<b>Nombre del juez</b>	ROBLES MOREANO JAIME EDUARDO
<b>Grado profesional</b>	Maestría (X) Doctor ( )
<b>Área de formación académica</b>	Clínica ( ) Social (X) Educativa ( ) Organizacional ( )
<b>Áreas de experiencia profesional</b>	Docente Universitario
<b>Institución donde labora</b>	Universidad César Vallejo
<b>Tiempo de experiencia profesional en el área</b>	2 a 4 años ( ) Más de 5 años ( X )
<b>Experiencia en Investigación Psicométrica (si corresponde)</b>	No aplica

### 2. Propósito de la evaluación:

Validar el contenido del instrumento, por juicio de expertos.

### 3. Datos de la escala (Técnica de la entrevista)

<b>Nombre de la Prueba</b>	Guía de entrevista
<b>Autores</b>	Moncada Cerquén Fiorella Esther Zamora Alarcon Daysi del Pilar
<b>Procedencia</b>	Lima - Perú
<b>Administración</b>	Propia
<b>Tiempo de aplicación</b>	60 minutos
<b>Ámbito de aplicación</b>	Lima Metropolitana
<b>Significación</b>	La investigación tiene como <b>categoría 1</b> : Régimen de Playas, con subcategoría Marco normativo y Cambio climático; como <b>categoría 2</b> Bien inmueble, con subcategorías: Protección jurídica y Derecho de propiedad; cuyo objetivo general es Analizar de qué manera el régimen de playas impacta en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022.

### 4. Soporte teórico (describir en función al modelo teórico)

<b>Escala/ÁREA</b>	<b>Subcategorías</b>	<b>Definición</b>
--------------------	----------------------	-------------------

<p><b>Categoría 1</b></p> <p>Régimen de playas.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Marco normativo</li> <li>- Cambio climático</li> </ul>	<p>Según la Ley N°26856 de fecha 08 de septiembre de 1997 dispone que las playas son bienes colectivos, inalienables e imprescriptibles. Se administra espacios costeros de dominio restringido por las autoridades correspondientes, de acuerdo al artículo 2° se considera restringida la franja de 200 mts ubicada a continuación de la franja de 50 mts. Por tanto, el espacio marítimo peruano es considerado bien exclusivo del Estado, de los cuales se puede hacer uso público permitiendo el libre ingreso a las mismas.</p>
<p><b>Categoría 2</b></p> <p>Bien inmueble</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protección jurídica</li> <li>- Derecho de propiedad</li> </ul>	<p>Según el C.C 1984 artículo 885°, el bien inmueble a diferencia del bien mueble constituye aquel que no se puede transportar de un lugar a otro por sus características especiales, es decir, fijados al suelo. Por su naturaleza que versa de estructuras o infraestructuras y posee una serie de derechos y obligaciones a favor de su titular. Por tanto, se aprecian dos tipos de inmuebles (i) estatal y (ii) particular.</p>

## **5. Presentación de instrucciones para el juez:**

A continuación, a usted le presento la guía de entrevista elaborada por Moncada Cerquén Fiorella Esther y Zamora Alarcon Daysi del Pilar en el año 2023. De acuerdo con los siguientes indicadores a fin de que califique cada uno de los ítems según corresponda.

<b>Categoría</b>	<b>Calificación</b>	<b>Indicador</b>
<p><b>CLARIDAD</b></p> <p>El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintáctica y semántica son adecuadas.</p>	1. No cumple con el Criterio	El ítem no es claro.
	2. Bajo Nivel	El ítem requiere bastantes modificaciones o una modificación muy grande en el uso de las palabras de acuerdo con su significado o por la ordenación de estas.
	3. Moderado nivel	Se requiere una modificación muy específica de algunos de los términos del ítem.
	4. Alto nivel	El ítem es claro, tiene semántica y sintaxis adecuada.
<p><b>COHERENCIA</b></p> <p>El ítem tiene relación lógica con la dimensión o indicador que está midiendo.</p>	1. Totalmente en desacuerdo (no cumple con el criterio)	El ítem no tiene relación lógica con la dimensión.
	2. Desacuerdo (bajo nivel de acuerdo)	El ítem tiene una relación tangencial /lejana con la dimensión.
	3. Acuerdo (moderado nivel)	El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que se está midiendo.

	4. Totalmente de Acuerdo (alto nivel)	El ítem se encuentra está relacionado con la dimensión que está midiendo.
<b>RELEVANCIA</b>  El ítem es esencial o importante, es decir debe ser incluido.	1. No cumple con el criterio	El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión.
	2. Bajo nivel	El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que éste mide.
	3. Moderado nivel	El ítem es relativamente importante.
	4. Alto nivel	El ítem es muy relevante y debe ser incluido.

*Leer con detenimiento los ítems y calificar en una escala de 1 a 4 su valoración, así como solicitamos brinde sus observaciones que considere pertinente.*

1. No cumple con el criterio
2. Bajo Nivel
3. Moderado nivel
4. Alto nivel

### **Categorías y subcategorías del instrumento**



<b>Categorías</b>	<b>Subcategorías</b>
Categoría 1  Régimen de playas	Marco normativo
	Cambio climático
Categoría 2  Bien inmueble	Protección jurídica
	Derecho de propiedad

- Objetivos de las Categorías y Subcategorías: Recabar información de los expertos especialistas en materia civil, constitucional y administrativo también juez/a especializado/a especializado en materia civil en relación a la protección jurídica de bien inmueble y derecho de propiedad privada de los residentes, consiguientemente generar teoría emergente pertinente al estudio.

N°	Ítems	Claridad		Coherencia		Relevancia		Observaciones/ Recomendaciones
		Si	No	Si	No	Si	No	
<b>Preguntas del Objetivo General</b>								
01	¿De qué manera el régimen de playas impactaría en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022?	4		4		4		

02	¿Cuál es el contexto de leyes que protegen la propiedad privada de residentes que incluso impiden el acceso a los veraneantes a las playas por medidas de seguridad al afrontar el ascenso gradual del nivel del mar?	4		4		4		
03	¿Cuál es el proceso a seguir si el titular de bien inmueble adyacente al mar se encuentra inmerso en espacios públicos protegidos por la Ley N°26856 debido al ascenso gradual del nivel del mar?	4		4		3		
<b>Preguntas del Objetivo Específico 1</b>								
04	¿De qué manera el marco normativo del régimen de playas impactaría en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022?	4		4		4		

05	¿Cree Ud. qué la Ley N°26856 funciona correctamente, o es necesario realizar una mejora debido a los frecuentes escenarios climatológicos que incrementan la inseguridad jurídica de los residentes adyacentes al mar?	4		4		3		
06	¿Qué sucederá con las estructuras perjudicadas por el ascenso gradual del mar debido a la naturaleza descentralizada de la política del gobierno local? ¿Cuáles son las herramientas legales y reglamentos que entran en juego?	4		4		3		
<b>Preguntas del Objetivo Específico 2</b>								
07	¿De qué manera el cambio climático podría afectar el derecho de propiedad de los residentes en zonas	4		4		4		

	costeras, Lima 2022?							
08	¿Cuál es la solución que se plantea a las autoridades correspondientes sobre los bienes inmuebles de los residentes adyacentes al mar debido al ascenso gradual del nivel del mar?	4		4		3		
09	¿Qué medidas tempranas de prevención deberían ser tomadas en cuenta por los residentes/titulares al momento de adquirir derechos de bienes inmuebles adyacentes al mar?	4		4		3		

**Observaciones (precisar si hay suficiencia):** Sí hay suficiencia

**Opinión de aplicabilidad:** Aplicable [  ] Aplicable después de corregir [  ]

No aplicable [  ]

**Apellidos y nombres del juez validador:** DR. ROBLES MOREANO JAIME  
EDUARDO

**Especialidad del validador:** Docente Universitario Metodólogo

**<sup>1</sup>Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.  
**<sup>2</sup>Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo  
**<sup>3</sup>Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

**Nota:** Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

Lima, 16 de setiembre de 2023

  
Firma del evaluador  
DNI N° 09975904

## EVALUACIÓN POR JUICIO DE EXPERTOS

Respetado Juez: Usted ha sido seleccionado para evaluar el instrumento de “Guía de entrevista”. La evaluación del instrumento es de gran relevancia para lograr que sea válido y que los resultados obtenidos a partir de éste sean utilizados eficientemente; aportando al quehacer jurídico. Agradecemos su valiosa colaboración.

### 1. Datos generales del juez

<b>Nombre del juez</b>	ANGEL, F. LA TORRE GUERRERO
<b>Grado profesional</b>	Maestría ( ) Doctor ( X )
<b>Área de formación académica</b>	Clínica ( ) Social ( ) Educativa ( X ) Organizacional ( )
<b>Áreas de experiencia profesional</b>	Docente Universitario
<b>Institución donde labora</b>	Universidad César Vallejo
<b>Tiempo de experiencia profesional en el área</b>	2 a 4 años ( ) Más de 5 años ( X )
<b>Experiencia en Investigación Psicométrica (si corresponde)</b>	No aplica

### 2. Propósito de la evaluación:

Validar el contenido del instrumento, por juicio de expertos.

### 3. Datos de la escala (Técnica de la entrevista)

<b>Nombre de la Prueba</b>	Guía de entrevista
<b>Autores</b>	Moncada Cerquén Fiorella Esther Zamora Alarcon Daysi del Pilar
<b>Procedencia</b>	Lima - Perú
<b>Administración</b>	Propia
<b>Tiempo de aplicación</b>	60 minutos
<b>Ámbito de aplicación</b>	Lima Metropolitana
<b>Significación</b>	La investigación tiene como <b>categoría 1</b> : Régimen de Playas, con subcategoría Marco normativo y Cambio climático; como <b>categoría 2</b> Bien inmueble, con subcategorías: Protección jurídica y Derecho de propiedad; cuyo objetivo general es Analizar de qué manera el régimen de playas impacta en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022.

### 4. Soporte teórico (describir en función al modelo teórico)

<b>Escala/ÁREA</b>	<b>Subcategorías</b>	<b>Definición</b>
--------------------	----------------------	-------------------

<p><b>Categoría 1</b></p> <p>Régimen de playas.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Marco normativo</li> <li>- Cambio climático</li> </ul>	<p>Según la Ley N°26856 de fecha 08 de septiembre de 1997 dispone que las playas son bienes colectivos, inalienables e imprescriptibles. Se administra espacios costeros de dominio restringido por las autoridades correspondientes, de acuerdo al artículo 2° se considera restringida la franja de 200 mts ubicada a continuación de la franja de 50 mts. Por tanto, el espacio marítimo peruano es considerado bien exclusivo del Estado, de los cuales se puede hacer uso público permitiendo el libre ingreso a las mismas.</p>
<p><b>Categoría 2</b></p> <p>Bien inmueble</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protección jurídica</li> <li>- Derecho de propiedad</li> </ul>	<p>Según el C.C 1984 artículo 885°, el bien inmueble a diferencia del bien mueble constituye aquel que no se puede transportar de un lugar a otro por sus características especiales, es decir, fijados al suelo. Por su naturaleza que versa de estructuras o infraestructuras y posee una serie de derechos y obligaciones a favor de su titular. Por tanto, se aprecian dos tipos de inmuebles (i) estatal y (ii) particular.</p>

## **5. Presentación de instrucciones para el juez:**

A continuación, a usted le presento la guía de entrevista elaborada por Moncada Cerquén Fiorella Esther y Zamora Alarcon Daysi del Pilar en el año 2023. De acuerdo con los siguientes indicadores a fin de que califique cada uno de los ítems según corresponda.



<b>Categoría</b>	<b>Calificación</b>	<b>Indicador</b>
<p><b>CLARIDAD</b></p> <p>El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintáctica y semántica son adecuadas.</p>	1. No cumple con el criterio	El ítem no es claro.
	2. Bajo Nivel	El ítem requiere bastantes modificaciones o una modificación muy grande en el uso de las palabras de acuerdo con su significado o por la ordenación de estas.
	3. Moderado nivel	Se requiere una modificación muy específica de algunos de los términos del ítem.
	4. Alto nivel	El ítem es claro, tiene semántica y sintaxis adecuada.
<p><b>COHERENCIA</b></p> <p>El ítem tiene relación lógica con la dimensión o indicador que está midiendo.</p>	1. Totalmente en desacuerdo (no cumple con el criterio)	El ítem no tiene relación lógica con la dimensión.
	2. Desacuerdo (bajo nivel de acuerdo)	El ítem tiene una relación tangencial /lejana con la dimensión.
	3. Acuerdo (moderado nivel)	El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que se está midiendo.

	4. Totalmente de Acuerdo (alto nivel)	El ítem se encuentra está relacionado con la dimensión que está midiendo.
<b>RELEVANCIA</b>  El ítem es esencial o importante, es decir debe ser incluido.	1. No cumple con el criterio	El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión.
	2. Bajo nivel	El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que éste mide.
	3. Moderado nivel	El ítem es relativamente importante.
	4. Alto nivel	El ítem es muy relevante y debe ser incluido.

*Leer con detenimiento los ítems y calificar en una escala de 1 a 4 su valoración, así como solicitamos brinde sus observaciones que considere pertinente.*

1. No cumple con el criterio
2. Bajo Nivel
3. Moderado nivel
4. Alto nivel

### **Categorías y subcategorías del instrumento**

<b>Categorías</b>	<b>Subcategorías</b>
Categoría 1  Régimen de playas	Marco normativo
	Cambio climático
Categoría 2  Bien inmueble	Protección jurídica
	Derecho de propiedad

- Objetivos de las Categorías y Subcategorías: Recabar información de los expertos especialistas en materia civil, constitucional y administrativo también juez/a especializado/a especializado en materia civil en relación a la protección jurídica de bien inmueble y derecho de propiedad privada de los residentes, consiguientemente generar teoría emergente pertinente al estudio.

N°	Ítems	Claridad		Coherencia		Relevancia		Observaciones/ Recomendaciones
		Si	No	Si	No	Si	No	
<b>Preguntas del Objetivo General</b>								
01	¿De qué manera el régimen de playas impactaría en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022?	3		3		3		

02	¿Cuál es el contexto de leyes que protegen la propiedad privada de residentes que incluso impiden el acceso a los veraneantes a las playas por medidas de seguridad al afrontar el ascenso gradual del nivel del mar?	3		3		3		
03	¿Cuál es el proceso a seguir si el titular de bien inmueble adyacente al mar se encuentra inmerso en espacios públicos protegidos por la Ley N°26856 debido al ascenso gradual del nivel del mar?	3		3		3		
<b>Preguntas del Objetivo Específico 1</b>								
04	¿De qué manera el marco normativo del régimen de playas impactaría en la protección jurídica de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022?	3		3		3		

05	¿Cree Ud. qué la Ley N°26856 funciona correctamente, o es necesario realizar una mejora debido a los frecuentes escenarios climatológicos que incrementan la inseguridad jurídica de los residentes adyacentes al mar?	3		3		3		
06	¿Qué sucederá con las estructuras perjudicadas por el ascenso gradual del mar debido a la naturaleza descentralizada de la política del gobierno local? ¿Cuáles son las herramientas legales y reglamentos que entran en juego?	3		3		3		
<b>Preguntas del Objetivo Específico 2</b>								
07	¿De qué manera el cambio climático podría afectar el derecho de propiedad de los residentes en zonas	3		3		3		

	costeras, Lima 2022?							
08	¿Cuál es la solución que se plantea a las autoridades correspondientes sobre los bienes inmuebles de los residentes adyacentes al mar debido al ascenso gradual del nivel del mar?	3		3		3		
09	¿Qué medidas tempranas de prevención deberían ser tomadas en cuenta por los residentes/titulares al momento de adquirir derechos de bienes inmuebles adyacentes al mar?	3		3		3		

**Observaciones (precisar si hay suficiencia):** Sí hay suficiencia

**Opinión de aplicabilidad:** Aplicable [  ] Aplicable después de corregir [  ]

No aplicable [  ]

**Apellidos y nombres del juez validador:** DR. LA TORRE GUERRERO ANGEL, F.

**Especialidad del validador:** Docente Universitario Metodólogo

- <sup>1</sup>Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.
- <sup>2</sup>Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo
- <sup>3</sup>Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

**Nota:** Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

Lima, 20 de junio de 2023



Firma del experto validador

**ANEXOS N°6. Matriz de Consistencia. Columna vertebral**

PROBLEMAS	OBJETIVOS	SUPUESTOS	CATEGORÍAS	DEFINICIÓN	SUBCATEGORÍAS	METODOLOGÍA
<b>PROBLEMA GENERAL</b>	<b>OBJETIVO GENERAL</b>	<b>SUPUESTO GENERAL</b>	<b>1. RÉGIMEN DE PLAYAS</b>	Según la Ley N°26856 de fecha 08 de septiembre de 1997 dispone que las playas son bienes colectivos, inalienables e imprescriptibles. Se administra espacios costeros de dominio restringido por las autoridades correspondientes, de acuerdo al artículo 2° se considera restringida la franja de 200 mts ubicada a continuación de la franja de 50 mts. Por tanto, el espacio marítimo peruano es considerado bien exclusivo del Estado, de los cuales se puede hacer uso público permitiendo el libre ingreso a las mismas.	<b>Subcategoría 1</b> Marco normativo	<b>Enfoque:</b> Cualitativo <b>Tipo:</b> Básica <b>Diseño:</b> Teoría fundamentada <b>Nivel:</b> Descriptivo <b>Participantes:</b> Abogados y especialistas. <b>Documentos:</b> Tesis, artículos, ley.
¿De qué manera el <b>régimen de playas impacta</b> en la protección jurídica de <b>bien inmueble</b> en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022?	Analizar de qué manera el <b>régimen de playas impacta</b> en la protección jurídica de <b>bien inmueble</b> en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022.	El régimen de playas <b>garantiza</b> la protección jurídica de <b>bien inmueble</b> , en zonas costeras, Lima 2022.			<b>Subcategoría 2</b> Cambio climático	
<b>PROBLEMA ESPECÍFICO 1</b>	<b>OBJETIVO ESPECÍFICO 1</b>	<b>SUPUESTOS ESPECÍFICO 1</b>		Según el C.C. de 1984, a través del artículo 885°, el bien inmueble, a diferencia del bien	<b>Subcategoría 1</b>	



<p>¿De qué manera el <b>marco normativo</b> del régimen de playas <b>impacta</b> en la protección jurídica de <b>bien inmueble</b> en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022?</p>	<p>Identificar de qué manera el <b>marco normativo</b> del <b>régimen de playas impacta</b> en la <b>protección jurídica</b> de bien inmueble en zonas costeras en un contexto climático, Lima 2022.</p>	<p>El <b>marco normativo</b> del régimen de playas <b>garantiza</b> la <b>protección jurídica</b> de bien inmueble, así como también de los titulares de derechos respecto al mismo en zonas costeras</p>	<p><b>2. BIEN INMUEBLE</b></p>	<p>mueble, constituye aquel que no se puede transportar de un lugar a otro por sus características especiales, es decir, fijados al suelo. Por su naturaleza que versa de estructuras o infraestructuras y posee una serie de derechos y obligaciones a favor de su titular. A raíz de ello, se han podido establecer y apreciar dos tipos de inmuebles, i) estatal y ii) particular.</p>	<p>Protección jurídica</p>	<p><b>Técnica:</b> Entrevista y análisis documental.</p>
<p><b>PROBLEMA ESPECÍFICO 2</b></p>	<p><b>OBJETIVO ESPECÍFICO 2</b></p>	<p><b>SUPUESTOS ESPECÍFICO 2</b></p>			<p><b>Subcategoría 2</b>  Derecho de propiedad</p>	<p><b>Instrumentos:</b>  Guía de entrevista y guía de análisis de fuente documental</p>
<p>¿De qué manera el <b>cambio climático</b> <b>afecta el derecho de propiedad</b> de los residentes en zonas costeras, Lima 2022?</p>	<p>Identificar de qué manera el <b>cambio climático</b> <b>afecta el derecho de propiedad</b> de los residentes en zonas costeras, Lima 2022.</p>	<p>El <b>derecho de propiedad</b> de los residentes en las <b>zonas costeras</b> de Lima, 2022, se <b>afecta</b> porque se limita frente al escenario climatológico.</p>				