

PONTIFICIA UNIVERSIDAD
CATÓLICA DEL PERÚ

FACULTAD DE DERECHO



Informe Jurídico sobre la Resolución N° 115-2005-
SUNARP-TR

Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogada
que presenta:

Kiara Gabriela Nieva Manrique

ASESOR:

Felix Roberto Jimenez Murillo


Lima, 2025

Informe de Similitud

Yo, FELIX ROBERTO JIMENEZ MURILLO docente de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) del Trabajo de Suficiencia Profesional titulado "Informe Jurídico sobre la RESOLUCIÓN No.115-2005-SUNARP-TR-T", del autor NIEVA MANRIQUE, KIARA GABRIELA, dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 16%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin del 12 de julio del 2025.
- He revisado con detalle dicho reporte, así como el Trabajo de Suficiencia Profesional, y no se advierten indicios de plagio.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lima, 15 de julio del 2025

<u>Apellidos y nombres del asesor / de la asesora:</u> FELIX ROBERTO JIMENEZ MURILLO	
DNI: 06729495	Firma: 
ORCID: https://orcid.org/0000-0001-9051-1098	

RESUMEN

El Tribunal Registral es la segunda instancia administrativa que evalúa los títulos de los administrados que buscan la inscripción de diversos actos y derechos, pero que han sido observados o tachados por la primera instancia; es decir, por parte del Registrador Público.

El presente informe versa sobre la Resolución N°115-2005-SUNARP-TR, mediante el cual el Tribunal Registral realiza una interpretación inédita de los derechos otorgados por parte de un funcionario público, específicamente un título emitido por el Director de la Dirección de Capitanías y Guardacostas. El análisis pretende ser un enfoque crítico al tratamiento realizado respecto a la figura denominada bloqueo registral y, por otro lado, al análisis realizado por el Tribunal Registral sobre la naturaleza jurídica del acto contenido en el título y su posibilidad de acceso al Registro Público. Ello, en la medida que el Tribunal Registral le cambió la naturaleza jurídica a un acto administrativo y le brindó acceso al Registro Público de manera arbitraria.

El presente trabajo ha seguido un método descriptivo y analítico en base a las diversas normas que regulan el tema, así como las recomendaciones surgidas a partir de entrevistas directas con expertos en la materia.

Palabras clave

Bloqueo Registral - Registro de Concesiones - DICAPI - Muelles

ABSTRACT

The Registry Court serves as the second administrative instance responsible for evaluating the titles of individuals seeking registration of various acts and rights that have been observed or crossed out by the first instance, that is, the Public Registrar.

This report analyzes Resolution N°115-2005-SUNARP-TR, a legal document issued by the Registry Court that offers an unparalleled interpretation of the rights bestowed upon a public official, particularly those rights associated with a title issued by the Directorate of Captaincy and Coast Guard. The analysis is intended to be a critical approach to the treatment given to the figure known as registry block and, on the other hand, to the analysis made by the Registry Court on the legal nature of the act contained in the title and its possibility of access to the Public Registry. This is evidenced by the Registry Court's alteration of the legal nature of an administrative act and its subsequent arbitrary grant of access to the Public Registry.

The present paper has employed a descriptive and analytical method based on the various rules that regulate the subject, as well as the recommendations arising from direct interviews with experts in the field.

Keywords

Registry Block - Concession Registry - DICAPI - Docks

ÍNDICE

1. PRINCIPALES DATOS DEL CASO	4
2. INTRODUCCIÓN	5
2.1. Justificación de la elección de la resolución.....	5
2.2. Presentación del caso	6
3. IDENTIFICACIÓN DE HECHOS RELEVANTES	8
3.1. Antecedentes.....	8
3.2. Hechos procesales del caso:	10
4. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS	13
4.1. Problema principal	13
4.2. Problemas secundarios	13
5. POSICIÓN DE LA CANDIDATA	14
5.1. Respuestas preliminares a los problemas principal y secundarios.....	14
5.2. Posición individual sobre el fallo de la resolución.....	18
6. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS	18
6.1. ¿Las instancias registrales deben calificar el título material contenido en la minuta cuya rogatoria pretende la anotación de un bloqueo registral?	18
6.2. ¿Cuál es la naturaleza jurídica del acto contenido en la Resolución Directoral otorgada por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas?.....	23
6.2.1. Sobre los Regímenes de los Bienes Del Estado	23
6.2.2. Sobre las clases de dominio público	27
6.2.3. Develando la naturaleza jurídica del acto contenido en la Resolución Directoral	30
6.3. ¿El acto contenido en la Resolución Directoral tiene mérito de ser inscribible en el Registro de Propiedad Inmueble?	36
7. ALTERNATIVAS DE INSCRIPCIÓN: ¿CUÁL SERÍA LA FORMA CORRECTA DE INSCRIBIR EL TÍTULO?	40
8. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	42
BIBLIOGRAFÍA	44
ANEXOS:	48

1. PRINCIPALES DATOS DEL CASO

No. Exp. / No. Resolución o sentencia / nombre del caso	Resolución N° 115-2005-SUNARP-TR-T
Área(s) del derecho sobre las cuales versa el contenido del presente caso	Registral, Civil, Administrativo
Identificación de las resoluciones y sentencias más importantes	Resolución N° 115-2005-SUNARP-TR-T Resolución N° 1649-2018-SUNARP-TR-L
Demandante / Denunciante	José Luis Chirinos Sánchez
Demandado / Denunciado	Registro de Concesiones para la Explotación de Servicios Públicos de la Oficina Registral de Chimbote de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Instancia administrativa o jurisdiccional	Tribunal Registral - Segunda Instancia
Terceros	No aplica
Otros	No aplica

2. INTRODUCCIÓN

2.1. Justificación de la elección de la resolución

La Resolución contiene diversos temas relevantes que pueden ser analizados, tales como el siguiente: ¿El bloqueo registral amerita una calificación de legalidad del título material?. Ello, debido a que se busca la anotación del bloqueo registral de una compraventa, hipoteca y levantamiento de hipoteca y el Tribunal Registral analiza la legalidad de los actos antes mencionados, pese a que el criterio actual no es el mismo.

No obstante, considero que la controversia está en los antecedentes del caso. Así, éstos requieren de un análisis previo sobre la viabilidad de la inscripción y el registro en el cuál debe ser inscrito, pues el Tribunal Registral genera un traslado erróneo de los asientos registrales de un registro a otro.

Inicialmente, en base a una Resolución Directoral de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas, se le otorgó al administrado “la autorización de concesión en uso de área acuática para la construcción y operación de un muelle y un terraplén”, la cual se inscribió en el Registro de Concesiones para la Explotación de los Servicios Públicos (en adelante, el “**Registro de Concesiones**”) (ANEXO I).

No obstante, mediante la Resolución N° 115-2005-SUNARP-TR-T del Tribunal Registral (en adelante, la “**Resolución**”), se cambia el criterio y se decide realizar un traslado de los asientos registrales inicialmente inscritos en el Registro de Concesiones para la Explotación de los Servicios Públicos al Registro de Predios, en base a lo dispuesto en el artículo 83 del Reglamento General de los Registros Públicos (ANEXO II).

La justificación del Tribunal Registral se basó en la diferencia realizada entre una cesión en uso y una concesión, argumentando que la naturaleza jurídica del acto inserto en la Resolución Directoral corresponde a la figura de cesión en uso. Como consecuencia, el Tribunal Registral tomó la decisión de inmatricular una porción del mar, así como el muelle y el terraplén a favor del Estado e inscribir la cesión en uso como un gravamen en el Registro de Predios.

No obstante, discrepo con la posición del Tribunal Registral respecto al análisis de la naturaleza jurídica del acto inserto en la Resolución Directoral, puesto que considero que se trata de una concesión, no de una cesión en uso. En consecuencia, no correspondía inscribir una concesión en el Registro de Predios.

A su vez, como analizaré en párrafos posteriores, este tipo de concesión nunca debió ser inscrito en el Registro de Concesiones. Por lo expuesto, resulta fundamental analizar cuál es la naturaleza jurídica y física del objeto materia de pronunciamiento de la Resolución Directoral. Y, a su vez, evaluar si dicho acto cumple con los parámetros legales para ser inscrito o no en el Registro Público.

2.2. Presentación del caso

El caso surge a raíz de una Resolución Directoral que otorga una “autorización de concesión en uso de área acuática para la construcción y operación de un muelle y un terraplén” en la Bahía de Ferrol, distrito de Chimbote, otorgado por el Director General de Capitanías y Guardacostas, con fecha 06 de noviembre del año 2000, a favor de Alimentos Marinos S.A. (en adelante, “**la Empresa**” o “**el administrado**”).

La presente concesión ingresó al Registro de Concesiones para la Explotación de Servicios Públicos, en base a la rogatoria formulada por la empresa Alimentos Marinos S.A. Posteriormente, la Empresa celebró una compraventa, hipoteca y levantamiento de hipoteca con Pesquera Maru S.A.C. y el Banco de Crédito del Perú (en adelante, el “**Banco BCP**”). Asimismo, con la finalidad de reservar prioridad, se solicita la anotación de un bloqueo registral de los actos jurídicos celebrados, en mérito a la minuta correspondiente.

Sin embargo, el Registrador observa el título, bajo un análisis del bloqueo registral que implicó la calificación de legalidad del acto material; es decir, en este caso, se calificó la compraventa, hipoteca y levantamiento de hipoteca.

De la revisión de dichos actos, el Registrador formuló principalmente las siguientes observaciones:

- i. La partida tiene inscrito el derecho de concesión en uso, más no el derecho de propiedad sobre el terraplén y el muelle; por tanto, no se puede inscribir una compraventa sobre los mismos.
- ii. En caso de requerirse la transferencia de la concesión en uso del área acuática, se requiere una nueva Resolución Directoral que autorice la transferencia del derecho.
- iii. La hipoteca previamente inscrita sólo admite la inscripción de actos vinculados con ella.

El administrado apeló la esquila de observación del Registrador y señaló que no le correspondía al mismo calificar la legalidad del acto material, pues sólo debía verificar que se cumpliera con la presentación de la copia de la minuta y una solicitud emitida por Notario Público. Sin embargo, el Tribunal Registral optó por la línea de verificar la legalidad del acto material en la solicitud de bloqueo registral.

A raíz de ello, decide analizar la naturaleza jurídica del derecho otorgado a la Empresa y concluye que se trata de una cesión en uso, mas no de una concesión. Por ello, decide trasladar los asientos registrales de la partida generada en el Registro de Concesiones a una nueva partida registral en el Registro de Predios.

Sobre este punto, considero que el análisis de la naturaleza jurídica del acto inserto en la Resolución Directoral no fue acertado. La naturaleza jurídica no corresponde a una cesión de uso, sino a una concesión. En nuestro ordenamiento, existen concesiones para el uso de áreas acuáticas con fines particulares como es el caso del restaurante Rosa Náutica, ubicado en la Costa Verde, distrito de Miraflores.

Tal como se puede observar en dicho ejemplo, resulta posible obtener un título administrativo sobre un espacio de área acuática oponible a terceros por un plazo determinado. Se trata de un acto administrativo, mediante el cual se otorga una concesión. A su vez, considero que el análisis de este problema jurídico debió realizarse en un inicio cuando se solicitó la inscripción en el Registro de

Concesiones. Es decir, se debió verificar si era un acto inscribible conforme a la normativa vigente en dicho momento.

Por otro lado, respecto a los instrumentos jurídicos empleados, el trabajo sigue una metodología respaldada en el método descriptivo, el cual tiene como principales fuentes de información la Resolución del Tribunal Registral y, al mismo tiempo, otras fuentes del Derecho. Cabe precisar que la búsqueda de fuentes se basa principalmente en la legislación nacional.

Asimismo, en la medida que se busca la exploración de otros casos similares y el análisis de cómo se han abordado, se utilizará el método comparado.

3. IDENTIFICACIÓN DE HECHOS RELEVANTES

3.1. Antecedentes

El Registro de Concesiones se reguló previamente en el Reglamento de Inscripciones emitido por la Corte Suprema de la República con fecha 21 de diciembre de 1936, mediante la cual se dispuso la posibilidad de inscribir en el Registro Público diversas obras públicas como ferrocarriles, canales de regadío, entre otras. Asimismo, se dispuso la posibilidad de inscribir autorizaciones y concesiones de servicios públicos.

Con fecha 16 de octubre de 1994, se publicó la Ley N° 26366, que creó el Sistema Nacional y la Superintendencia de los Registros Públicos (SUNARP), mediante la cual, en el artículo 2 inciso c) se dispuso la creación del Registro de Concesiones para la explotación de Servicios Públicos. Luego de la creación de dicha institución, se generaron diversos reglamentos que regulan la inscripción de los diferentes sub-registros creados.

Sin embargo, hasta el momento, el Registro de Concesiones no tiene un reglamento propio, en cambio, sus inscripciones se han regulado por directivas emitidas por Resolución de Superintendente. Con fecha 06 de junio de 2001, se publicó la primera directiva sobre el tema, mediante Resolución del Superintendente Adjunto de los Registros Públicos N° 156-2001-SUNARP-SN,

se publicó la Directiva N° 004-2001-SUNARP/SN (en adelante, la “**Directiva N° 1**”).

Posteriormente, tanto el Reglamento de Inscripciones de 1936, así como la Directiva N° 1 en cuestión fueron derogados por la Directiva N° 129-2011-SUNARP-SA, publicada el 29 de diciembre del año 2011. En ese sentido, se debe tener en cuenta que el caso materia de análisis se enmarca dentro de la vigencia de la Directiva N° 1 sobre inscripciones en el Registro de Concesiones.

Ahora bien, respecto a los antecedentes concretos del caso, con fecha 06 de noviembre del año 2000, se emitió la Resolución Directoral N° 0521-2000/DC6 0653-0654 por parte del Director General de Capitanías y Guardacostas, el Sr. Humberto Leon Rabines Gironda. Mediante dicha Resolución, se otorgó una “autorización de concesión en uso de área acuática para la construcción y operación de un muelle y un terraplén”, situados en la bahía de Ferrol, distrito de Chimbote.

Según la parte resolutive de la Resolución Directoral, se otorga a la empresa Alimentos Marítimos S.A., en vía de regularización, una concesión de área acuática de 1,160.48 m² para la construcción de un muelle y un terraplén. Asimismo, se determina que la autorización de concesión en uso de área acuática tendrá una duración de treinta (30) años, en aplicación del artículo 1001 del Código Civil. Finalmente, se indica que la autorización está sujeta al pago de los derechos establecidos en la Tabla de Tarifas de Capitanías.

Con fecha 14 de septiembre de 2001, mediante Resolución Directoral N° 0525-2001/DC6 0596 emitida por el Director General de Capitanías y Guardacostas, Sr. Alfredo Anaya Cole, se corrige el área de la autorización de concesión en uso por un total de 1,186.06 m².

En base a dichas Resoluciones y otros documentos adicionales¹, el 30 de mayo de 2002 se solicita la inscripción de la autorización en el Registro de

-
- ¹Carta de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas N° V-200-2059 del 27/05/2002.
 - Solicitud AM-S-005-00 de fecha 13/01/2000, dirigida al Capitán de Puerto de Chimbote.
 - Solicitud AM-S-006-00 de fecha 13/01/2000, dirigida al Director de Medio Ambiente de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas.
 - Plano de Ubicación y Plano de Detalle.

Concesiones para la Explotación de Servicios Públicos, el cual se logra inscribir en el asiento B00001 de la Partida Electrónica N° 11002791 del Registro de Concesiones para la Explotación de Servicios Públicos de la Oficina de Chimbote.

Luego, con fecha 24 de julio de 2002, Alimentos Marítimos S.A. celebra una constitución de hipoteca a favor del Banco BCP, en la cual se señala que: “la hipoteca se realiza hasta por la suma de 484,660.00 dólares americanos más intereses, comisiones y gastos, sobre el inmueble de su propiedad, constituido por el muelle y terraplén, ubicados en la Bahía de Ferrol”. Dicha hipoteca se inscribe en el asiento D00002 de la misma partida.

Posteriormente, Alimentos Marítimos S.A. interviene en una minuta de compraventa, hipoteca y levantamiento de hipoteca celebradas con Pesquera Maru S.A.C. y el Banco BCP. En base a éste último instrumento, se solicita un bloqueo registral ante el Registro de Concesiones para la Explotación de Servicios Públicos. Ello, con la finalidad de reservar prioridad respecto de los actos celebrados. Sin embargo, el título fue observado, conforme se detalla en el siguiente acápite.

3.2. Hechos procesales del caso:

A. Sobre el Título N° 8644-2004

El acto cuya inscripción se solicita es un bloqueo registral en la Partida Electrónica N° 11002791 del Registro de Propiedad Inmueble - Libro de Concesiones para la Explotación de Servicios Públicos, en base a la presentación de una minuta de compraventa, hipoteca y levantamiento de hipoteca celebradas por Alimentos Marítimos S.A., Pesquera Maru S.A.C. y el Banco de Crédito del Perú.

B. Posición del Registrador Público

El Registrador Público Ramiro Guldemar Moreno Silva observó el título, bajo las siguientes consideraciones. Primero, la partida registral contiene una inscripción del derecho de concesión en uso, más no el

derecho de propiedad del terraplén y el muelle; por tanto, no es posible inscribir una compraventa sobre los mismos (Título II, 2005).

Asimismo, señala que se deberá adjuntar la Resolución Directoral que autorice la transferencia de la concesión en uso de área acuática, pues así lo señala el título archivado que dio origen a la inscripción del derecho de concesión en uso. Adicionalmente, precisa que la hipoteca inscrita en el asiento D00002 sólo se encuentra legitimada para efectos de la inscripción de actos vinculados directa o indirectamente con ella (Título II, 2005).

C. Posición del administrado

Con fecha 10 de diciembre de 2004, el administrado apeló la calificación del Registrador, bajo el siguiente argumento:

“De acuerdo al D.L. N° 18278, modificado por la Ley N° 26481, el procedimiento de bloqueo registral no amerita calificación del fondo del asunto; por tanto, sólo se debe verificar la presentación de la minuta correspondiente y la solicitud emitida por el Notario Público de acuerdo a Ley” (Título III, 2005).

D. Posición del Tribunal Registral

El Tribunal Registral inicia el análisis con la interrogante respecto a si el bloqueo registral debe o no calificar la legalidad material de los títulos. Luego de recapitular los objetivos de la norma y sus efectos jurídicos (retroprioridad registral), señala que el bloqueo registral tiene como objetivo principal: asegurar la inscripción de los contratos y permitir su ejecución (fundamento 3, 2005).

Siendo ello así, concluye que el bloqueo registral contiene efectos fortísimos, por lo que al ser una anotación que produce un “cierre absoluto para todo título incompatible” y al permitir que los efectos se retrotraigan a la fecha de anotación, entonces el derecho anotado debe ser válido y eficaz, por lo menos en su ámbito material (fundamento 4, 2005).

En dicho momento, la posición del Tribunal Registral se sustentó en el precedente de observancia obligatoria contenido en el Pleno X, el cual señalaba que: “la calificación del bloqueo comprende la del acto material contenido en la minuta”. Por tanto, en base a dicho precedente, el Tribunal Registral se legitima para la revisión del contenido del título material.

Ahora bien, una vez que inicia con el análisis del título, lo primero que revisa es la autorización de concesión sobre área acuática, la cual ya estaba inscrita. Así, procede a realizar un examen de la naturaleza jurídica de dicho derecho, señalando que se debe diferenciar un derecho de uso respecto de una concesión.

Según el Tribunal Registral, el derecho de uso constituye una desmembración del derecho de propiedad de un área acuática de titularidad del Estado. Asimismo, señala que mediante el derecho de uso, el Estado concede un derecho de uso y disfrute para ciertos fines y por un plazo determinado, por lo que en realidad estamos frente a un predio del Estado afectado por un gravamen o, en otras palabras, un derecho real sobre cosa ajena (fundamento 9, 2005).

Además, continúa su análisis y señala que la concesión, por el contrario, es una autorización que otorga el Estado a particulares para la apropiación o aprovechamientos de bienes de dominio público para construir obras de interés público o explotar servicios generales o locales. También señala que resulta necesario la existencia de un contrato de concesión, posición que se sustenta en la Directiva N° 004-2001-SUNARP/SN aprobada por la Resolución N° 156-2001-SUNARP/SN que regula la inscripción de las concesiones e hipotecas de concesiones de obras públicas (fundamento 10, 2005).

En ese sentido, indica que en realidad no estamos frente a una concesión para explotar un servicio público, sino frente a una cesión de derecho de uso de un área de terreno marino para fines particulares de la empresa Alimentos Marinos S.A. En consecuencia, determina que corresponde el traslado de los asientos registrales a una nueva partida

en el Registro de Predios, según lo dispuesto en el artículo 83 del Reglamento General de los Registros Públicos (fundamento 11, 2005).

Por último, cierra con el análisis de los actos celebrados y dispone que no resulta posible anotar un bloqueo registral sobre una compraventa del muelle y terraplén, pues el usuario sólo tiene una cesión de uso, no el derecho de propiedad respecto de dichos bienes (fundamento 12, 2005).

4. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS

4.1. Problema principal

¿Corresponde que se inscriba la autorización de concesión en uso de área acuática para la construcción y operación de un muelle y un terraplén otorgada por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas mediante una Resolución Directoral en el Registro de Propiedad Inmueble?

4.2. Problemas secundarios

Problema secundario procesal:

- ¿Las instancias registrales deben calificar la legalidad del acto material cuya rogatoria pretende la anotación de un bloqueo registral?

Problemas secundarios materiales:

- ¿Cuál es la naturaleza jurídica del acto contenido en la Resolución Directoral otorgada por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas?
- ¿El acto contenido en la Resolución Directoral tiene mérito de ser inscribible en el Registro de Propiedad Inmueble?

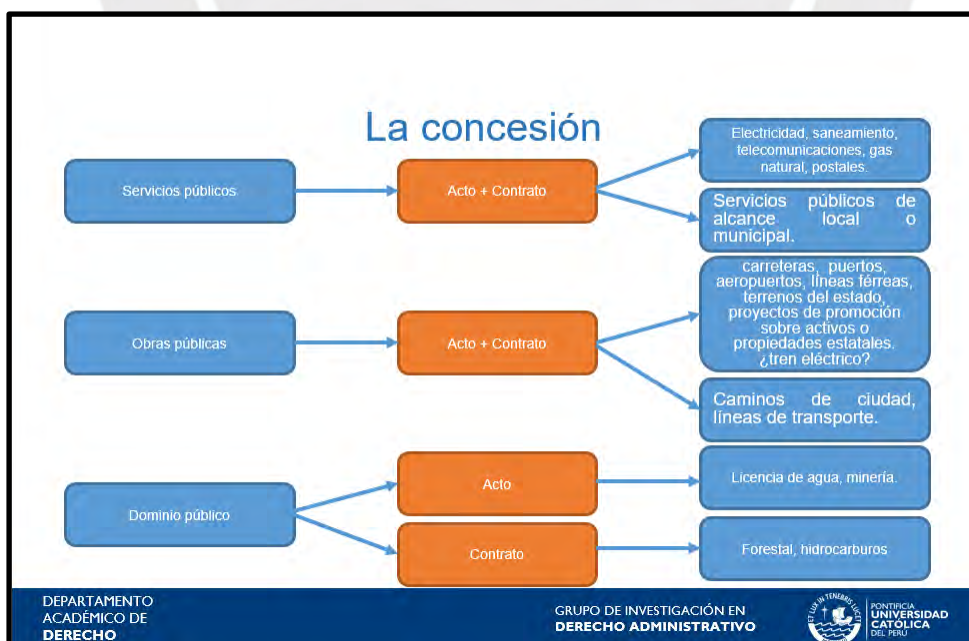
5. POSICIÓN DE LA CANDIDATA

5.1. Respuestas preliminares a los problemas principal y secundarios

La respuesta preliminar a la pregunta principal es que no corresponde la inscripción de una autorización de concesión en uso de área acuática para la construcción y operación de un muelle y un terraplén en el Registro de Propiedad Inmueble, específicamente, ni en el Registro de Concesiones ni en el Registro de Predios. Para ello, se debe partir del análisis de la naturaleza jurídica de una autorización de concesión en uso de área acuática emitida por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas.

La posición del Tribunal Registral sugiere que no se trata de una concesión, sino de una cesión en uso. Así, parte de la premisa que una concesión requiere un contrato y sólo puede darse para fines públicos. No obstante, considero que dicha conceptualización del derecho de concesión es limitada.

Para empezar, la concesión no solo puede otorgarse mediante contratos y para fines públicos, a continuación se muestra un esquema realizado por el Profesor Ramón Alberto Huapaya Tapia para la clase “Derecho Administrativo Económico” (2024, [Diapositivas de Power Point]):



Tal como se puede apreciar, respecto a bienes de dominio público, las concesiones pueden darse mediante actos administrativos o mediante contratos, ambas formas aceptadas por nuestro ordenamiento. Asimismo, puede tener fines privados, como el ejemplo propuesto de las licencias de agua.

La regla general es que las aguas no constituyen bienes estatales, sino recursos naturales de dominio público, por lo que su acceso es libre; sin embargo, admite excepciones como el caso de derecho de uso de aguas acuáticas por parte del restaurante turístico ubicado en la Costa Verde (Jimenez, 2020, p. 18).

En esa misma línea, el autor proyecta la idea de que, respecto del espacio acuático, se puede generar un derecho real administrativo, concedido a la empresa privada titular, la cual puede oponer su derecho frente a otros particulares (Jimenez, 2020, p. 19). Siendo ello así, se puede verificar que existen concesiones para fines privados sobre bienes de dominio público.

De manera similar, el autor Jorge Ortiz Pasco, al analizar las hipotecas acuícolas, señala que se trata de una concesión porque se otorga sobre predios del Estado o en áreas acuáticas de dominio público que comprenden el uso de la superficie, el fondo y la columna de agua proyectada verticalmente desde la superficie del área concedida (2016, p. 32). En ese sentido, si se realiza un símil con el caso bajo análisis, se puede observar características parecidas.

Ahora bien, respecto al marco normativo del caso, se puede apreciar que la Resolución Directoral que otorga la autorización de concesión en uso de área acuática para la construcción y operación de un muelle y un terraplén, se emitió según la siguiente normativa:

1. Artículo 1 de la Ley N° 26620, Ley de Control y Vigilancia de las Actividades Marítimas, Fluviales y Lacustres, el cual establece que los aspectos de control y vigilancia están a cargo de la Autoridad Marítima.
2. El artículo 2 del mismo cuerpo normativo, señala que el ámbito de aplicación será el mar y la franja ribereña hasta los cincuenta metros de la línea de más alta marea y asimismo las instalaciones acuáticas.

3. De conformidad con el Decreto Supremo N° 002-87-MA de fecha 09 de abril de 1987, se publica el Reglamento de Capitanías y de las Actividades Marítimas, Fluviales y Lacustres, mediante el cual se establece la facultad al Ministerio de Marina de otorgar concesiones para el uso de áreas del mar, ríos y lagos navegables, las cuales se deberán otorgar mediante permisos, autorizaciones y licencias.

Se precisa que las autorizaciones se otorgan mediante Resolución Directoral que emita la Dirección General de Capitanías y Guardacostas en su calidad de autoridad marítima y por plazo determinado. (énfasis agregado)

En base a las normas expuestas, se puede observar que la Autoridad Marítima estuvo facultada para otorgar concesiones, a través de permisos, autorizaciones y licencias. La norma resulta clara al señalar que se otorgan concesiones respecto al área del mar hasta los cincuenta metros de la línea de más alta marea. Asimismo, las autorizaciones se otorgan mediante Resolución Directoral.

En esa línea, en base a la información del caso, podemos ver que se cumplen todos aquellos presupuestos, pues se tiene una Resolución Directoral con la autorización para una concesión de área acuática para la construcción de un muelle y terraplén, proyecto que se encuentra dentro de los límites de las competencias de la Autoridad Marítima. Por todo lo expuesto, al tratarse de una concesión, ésta no debería ser inscrita en el Registro de Predios.

Por otro lado, se debe observar si resulta un acto inscribible en el Registro de Concesiones. Al respecto, la Directiva N° 156-2001-SUNARP-SN vigente en dicho momento, aprobó la Directiva 004-2001-SUNARP/SN, mediante la cual se regularon las inscripciones de las concesiones y las hipotecas de concesiones de Obras Públicas y de Servicios Públicos. En dicho cuerpo normativo, el artículo 5.1 señala cuáles son los actos inscribibles:

Artículo 5.1 de la Directiva 004-2001-SUNARP/SN

- a. Concesiones de obras públicas de infraestructura.
- b. Concesiones para la explotación de servicios públicos.

c. Otras concesiones que no sean inscribibles en registros especiales.

Continuando con la lectura de la norma, el artículo 5.4 señala cuáles son los documentos que se deben adjuntar para la inscripción:

Artículo 5.4 de la Directiva 004-2001-SUNARP/SN

- a. **Partes notariales o testimonio de la escritura pública del contrato de concesión.**
- b. Copia certificada de la Resolución de Adjudicación otorgada por el Comité de Adjudicación de Concesiones del organismo concedente, salvo que se encuentre inserto en escritura pública respectiva.
- c. Recibo de pago de la tasa correspondiente. (énfasis agregado)

En base a ello, se evidencia un impedimento para proceder con la inscripción registral de la concesión, puesto que, según los datos del caso, no se formalizó el acto mediante un contrato inserto en una escritura pública. Cabe precisar que la Directiva no prevé aquellas concesiones que pueden ser emitidas mediante otros actos administrativos no recaídos en contratos, como es el caso bajo análisis. Siendo ello así, dicha concesión no resultaba inscribible en el Registro Público.

Por otro lado, respecto al bloqueo registral, debo precisar que no corresponde verificar la legalidad del acto material del título presentado. Conforme expuso el apelante, se debió calificar la presentación de la minuta y la solicitud realizada por el Notario Público.

En realidad, lo que debe cumplir con calificar el Registrador Público es la forma extrínseca, el tracto sucesivo y la inexistencia de obstáculos insalvables en la partida registral. Por ende, no procede la calificación del título material.

Respecto al monto determinable de la hipoteca, se observa que el monto del gravamen de la hipoteca tiene una redacción que busca incluir los intereses, comisiones y gastos. Dicha redacción convierte en indeterminable el monto del gravamen, pues no se aprecia una fórmula que permita a los terceros conocer el

monto final. En ese sentido, de acuerdo al numeral 3 del artículo 1099 del Código Civil, se estaría incumpliendo uno de los requisitos de validez de la hipoteca.

5.2. Posición individual sobre el fallo de la resolución

La Resolución del Tribunal Registral analiza erróneamente la naturaleza del derecho otorgado por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas (en adelante, "**DICAPI**") mediante la Resolución Directoral. En ese sentido, no debieron trasladar los asientos registrales del Registro de Concesiones al Registro de Predios, debido a que no estamos frente a una cesión en uso, entendido desde el punto de vista del derecho de propiedad civil de un privado. Por el contrario, estamos frente a una concesión sobre un bien de dominio público. Sin embargo, este tipo de concesiones no son actos inscribibles en el Registro de Concesiones, pues se otorgan para fines particulares.

Asimismo, no resulta posible calificar la legalidad del acto material mediante un bloqueo registral. La normativa actual señala que se debe verificar el cumplimiento de la entrega de la minuta y una solicitud emitida por Notario Público, entre otros requisitos de compatibilidad, posición con la que me encuentro de acuerdo, pues se trata de una anotación, no una inscripción.

Respecto al monto indeterminado del gravamen, considero que la posición del Tribunal Registral es acertada. No es posible conocer o determinar el monto del gravamen que está compuesto por los intereses, comisiones y gastos en los que se incurra, siempre que no se exhiba la fórmula pertinente para calcular los mismos. Por tanto, dicha cláusula no es válida, según lo dispuesto por el numeral 3 del artículo 1099 del Código Civil.

6. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS

6.1. ¿Las instancias registrales deben calificar el título material contenido en la minuta cuya rogatoria pretende la anotación de un bloqueo registral?

Una cuestión previa en el caso es la evaluación realizada por el Tribunal Registral sobre la facultad de las instancias registrales para calificar la legalidad del acto material que se busca anotar en el Registro Público. La discusión parte

de la siguiente interrogante: ¿Resulta posible la calificación de la legalidad del acto material en un bloqueo registral?. Este tema ha sido discutido ampliamente por las autoridades registrales, al día de hoy se trata de un tema cerrado.

La posición del Tribunal Registral contenida en la Resolución materia de análisis es la posición contraria a la que hoy se mantiene vigente, pues, actualmente, la calificación del bloqueo registral se sustenta en revisar tres aspectos: (i) la forma extrínseca, (ii) el tracto sucesivo y (iii) la inexistencia de obstáculos insalvables². Sin embargo, en dicho momento, el Tribunal Registral señaló que el bloqueo registral presenta consecuencias tan importantes que ameritaba una revisión de la legalidad del acto o actos contenidos en el título (fundamento 6, 2005).

En ese sentido, se debe contemplar cuál de las posiciones es más acertada, de acuerdo a los fines propios de la Ley de Bloqueo Registral. Así, esta institución data del 20 de mayo de 1970, cuando se publicó el Decreto Ley N° 18278 (en adelante, "**Ley de Creación**"), el cual dispuso la posibilidad de anotar bloqueos en las partidas registrales del Registro de Propiedad Inmueble y el Registro Público de Minería.

Inicialmente, la institución del bloqueo registral se creó para determinadas entidades, tal como se establece en el artículo 1 de la Ley de Creación:

“Art. 1.- Establécese el bloqueo de las Partidas Registrales del Registro de la Propiedad Inmueble y del Registro Público de Minería **en favor de los actos y contratos que celebre COFIDE, las empresas bancarias y financieras, las Mutuales de Crédito para Vivienda, Cooperativas y Caja de Ahorros de Lima**, por los que se constituya, amplíe o modifique derecho de propiedad o derechos reales en favor de los mismos”. (énfasis agregado)

Siendo ello así, en sus inicios, la norma reguló el bloqueo registral de manera cerrada para algunas entidades y empresas del sistema financiero. Además, se limitaba a los actos o contratos relacionados al derecho de propiedad o derechos reales en general a favor de los mismos.

² Artículo 136 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Posteriormente, con fecha 15 de junio de 1995, la Ley N° 26481 modifica la Ley de Creación y se amplía el alcance de la norma, por lo que cualquier persona natural o jurídica puede solicitar el bloqueo registral, por medio de actos y contratos vinculados a derechos reales a favor de los mismos³.

En ese sentido, la norma permite que cualquier persona, sea natural o jurídica, pueda acceder a los efectos jurídicos que produce una anotación de bloqueo registral. La premisa del bloqueo registral es impedir que otros títulos incompatibles presentados con posterioridad, sean inscritos mientras esté vigente la anotación de bloqueo registral. En definitiva, se trata de un mecanismo que permite conservar la prioridad en el registro por un determinado período y, a su vez, otorga diversos efectos jurídicos.

Por ejemplo, en el caso de una compraventa, si el vendedor ha decidido realizar una doble venta del mismo bien, pero el primer comprador diligentemente utilizó la herramienta del bloqueo registral, así el segundo comprador pretenda inscribir su compraventa, va a tener un impedimento por un plazo de 60 días hábiles para realizarlo.

Asimismo, ello se extiende también a otros ejemplos, como el supuesto en que el vendedor haya celebrado otros actos de disposición. Siempre que la naturaleza del acto jurídico sea incompatible con el anotado mediante bloqueo registral, se generará un impedimento para seguir con el procedimiento registral.

Ahora bien, las normas previamente citadas, señalan cuáles son los efectos jurídicos que produce una anotación de bloqueo registral, el primero es el impedir el ingreso a Registros Públicos de actos posteriores que sean incompatibles con el acto contenido en el asiento anotado en primer lugar. Adicionalmente, en el supuesto que el acto anotado sea inscrito posteriormente, dentro del plazo establecido por la norma, los efectos de dicho acto se van a retrotraer a la fecha y hora del asiento de presentación del bloqueo registral.

En otras palabras, el bloqueo registral cumple la función de reservar prioridad, más no produce un cierre de la partida de manera total, pues aquellos actos compatibles con la naturaleza jurídica del acto anotado en el bloqueo registral,

³ Ver artículo 1 de la Ley N° 26481.

sí podrán ser inscritos. Por lo cual, resulta una contradicción en la Resolución materia de análisis, que el Tribunal Registral señale que el bloqueo es “una anotación con la suficiente eficacia como para producir un cierre registral absoluto para todo título incompatible” (fundamento 4, 2005). Si fuera un cierre absoluto, no admitiría el ingreso de títulos compatibles.

Continuando, debido a la importancia de los efectos jurídicos que produce la anotación del bloqueo, se ha discutido cómo debe ser la calificación registral de dicho acto. Dicha discusión no ha tenido un criterio uniforme, tal como se mostrará a continuación.

En el año 2005, tuvo lugar el Pleno X del Tribunal Registral, el cual dispuso la creación del siguiente precedente de observancia obligatoria:

“La calificación del bloqueo registral comprende la del acto material contenido en la minuta”⁴.

Este fue el primer precedente sobre la calificación del bloqueo registral, vigente al momento de la emisión de la Resolución del Tribunal Registral bajo análisis. Este precedente disponía la calificación del acto material contenido en la minuta, tal como se realizó en el caso. No obstante, considero que este precedente contenía un criterio erróneo, tal como se argumentará en párrafos posteriores.

En el año 2009, el criterio expuesto anteriormente fue dejado sin efecto por el artículo 103 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios⁵, el cual señalaba lo siguiente:

“La anotación del bloqueo a que se refiere el Decreto Ley N° 18278 y sus modificatorias se extiende en mérito a la solicitud formulada por el Notario que tiene a su cargo la formalización del acto y a la copia simple de la minuta respectiva (...).” (énfasis agregado)

⁴ Criterio adoptado en las Resoluciones N° 327-1999-ORLC/TR del 3 de diciembre de 1999, N° 068-2003-SUNARP-TR-L del 7 de febrero de 2003 y por Resolución N° 214-2003-SUNARP-TR-L del 4 de abril de 2003.

⁵ Aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN, modificado por la Resolución N° 309-2009-SUNARP-SA, publicada el 07 de octubre de 2009.

En ese sentido, se limitaba la calificación de las instancias registrales, pues se debía evaluar los elementos expuestos en el artículo citado. Al respecto, sobre la calificación del bloqueo registral, el autor Jorge Ortiz Pasco ha señalado que no corresponde intentar calificar el mismo como si se tratara de un acto definitivo, porque en realidad se trata de un acceso “temporal al registro” que genera una anotación, no una inscripción (2017, p.319).

Ello es correcto, el bloqueo registral es una anotación preventiva que tendrá la finalidad de brindar prioridad por un plazo de 60 días hábiles, no se trata de una inscripción definitiva, por lo cual la calificación debería limitarse a los tres elementos expuestos en el artículo 136 del actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Más aún, porque el plazo de calificación del bloqueo registral es sumamente breve.

Bajo dicha postura, la calificación del bloqueo registral solicitada en el caso no debió pasar por una calificación de legalidad del “acto material”, sino que, tal como señaló el apelante, se debió verificar el cumplimiento de los requisitos: copia de la minuta y solicitud del Notario competente, además de los ya mencionados. Sin embargo, a la fecha de la emisión de la Resolución del Tribunal Registral materia de análisis, estuvo vigente el Precedente del Pleno X, el cual contenía la posición contraria.

Por ello, el Tribunal Registral acogió la postura del Precedente para realizar la calificación del acto material contenido en la minuta, lo cual es comprensible por la vinculación que tienen los precedentes de observancia obligatoria para las instancias registrales.

No obstante, en la actualidad, ante un caso similar, no debería ser materia de discusión la forma de calificación de un bloqueo registral y, por tanto, la decisión debería basarse en el cumplimiento de los requisitos expuestos en el artículo 136 del actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios: (i) la forma extrínseca, (ii) el tracto sucesivo y (iii) la inexistencia de obstáculos insalvables.

6.2. ¿Cuál es la naturaleza jurídica del acto contenido en la Resolución Directoral otorgada por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas?

La Resolución Directoral otorgada por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas dispuso emitir la autorización de concesión en uso de área acuática de 1,186.06 m² para la construcción de un muelle y un terraplén. En ese sentido, corresponde evaluar la naturaleza jurídica del mismo. Para ello, se deben observar algunas cuestiones previas, tales como los regímenes existentes sobre los bienes de dominio estatal, las clases de bienes de dominio público, cuál fue la normativa aplicable al caso, entre otros temas.

6.2.1. Sobre los Regímenes de los Bienes Del Estado

En nuestro ordenamiento, tenemos dos regímenes que regulan los bienes de propiedad estatal, por un lado los bienes de dominio público y, por otro, los bienes de dominio privado o bienes patrimoniales. A continuación, resulta importante esgrimir brevemente la diferencia entre una y otra.

Respecto a los bienes de dominio público, se caracterizan por estar afectados a un uso o servicio público, en otros casos por la misma naturaleza del bien se consideran como tal. El reconocimiento de los bienes de dominio público se encuentra en la Constitución Política del Perú, tal es así que el artículo 73 del mismo cuerpo normativo señala lo siguiente:

“Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.”

Este artículo reconoce dos características importantes de los bienes de dominio público. Por un lado, la inalienabilidad implica la imposibilidad de disposición por parte del Estado o de particulares de un bien de dominio público, mientras que la imprescriptibilidad impide que el transcurso del tiempo pueda generar consecuencias negativas en este tipo de bienes, como el planteamiento de una adquisición por prescripción adquisitiva de dominio.

Se trata de inmunidades propias de este régimen y ambas características están vinculadas al interés general que se enmarca en relación a los bienes del Estado. Así, los bienes de dominio público se encuentran caracterizados por cumplir una finalidad especial que obedece a objetivos propios de la Administración Pública (Jiménez, 2020, p.73).

De manera similar, el autor Vásquez define a los bienes de dominio público de la siguiente manera:

“El dominio público vendría a ser aquella categoría compuesta por bienes estatales afectos a un fin o uso público, sobre los cuales la Administración intervendrá en base a ciertas potestades o competencias predeterminadas por el ordenamiento jurídico. Dicha intervención se concretiza en la puesta en marcha de actividades destinadas a regular su uso y afectación, debiendo orientarse siempre a fines de interés general externo al funcionamiento institucional de la Administración.” (2008, p. 276).

Por lo cual, dentro del concepto de un bien de dominio público, el fin otorgado, ya sea para un uso o un servicio público, resulta primordial para identificar a este tipo de bienes. Lo propio hace el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el cual aprueba el Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante, “**Reglamento de la SBN**”), cuando en su artículo dos define a los bienes de dominio público:

Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos **y otros**, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; **aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público** como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales **y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las**

leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición (...)

(2021). (énfasis agregado)

La norma alude a “otros” bienes como aquellos que por su propia naturaleza se consideran bienes de dominio público, como podría ser el mar, los ríos, los bosques, entre otros. Estos bienes son de acceso público para cualquier persona por su propia naturaleza.

De esta manera, el mar o el río, por su propia naturaleza física, se aparta de la tendencia de “bien inmueble”, la cual se encuentra recogida en la normativa del sistema nacional de bienes estatales. Sin embargo, se observa que el concepto de “bienes de dominio público” es más comprehensivo, pues en él inclusive ingresan los recursos naturales, con las mismas inmunidades antes citadas.

El Tribunal Constitucional también se ha pronunciado sobre los bienes de dominio público y suele realizar una distinción en base a su afectación, ya sea por uso público o servicio público, tal como se muestra en las siguientes líneas:

“(…) siendo los primeros, los caminos, calles, paseos, puentes, parques y «demás obras públicas de aprovechamiento o utilización general». En cuanto a los bienes de servicio público, son los edificios que sirven de soporte a la prestación de cualquier servicio público, tales como «mataderos, mercados, lonjas, hospitales, hospicios, museos (...), escuelas, cementerios, elementos de transporte, piscinas y campos de deporte”⁶.

Por tanto, podemos observar que un bien de dominio público será aquel que esté destinado a un uso público, un servicio público o cuando por su propia naturaleza se considere como tal. Además, tienen protección constitucional y gozan de una serie de inmunidades.

Ahora bien, en sentido negativo, cuando no estemos frente a bienes con un uso público, un servicio público o naturalmente un bien de dominio público, entonces dichos bienes reciben el tratamiento de un bien de dominio privado estatal.

⁶ Exp. N° 00061-2012-PA/TC.

El Reglamento de la SBN, en su artículo 3, define a los bienes de dominio privado de la siguiente manera:

Bienes de dominio privado estatal: Aquellos bienes estatales que no están destinados al uso público ni afectados a algún servicio público, y respecto de los cuales el Estado o alguna entidad estatal ejercen, dentro de los límites que establece la legislación vigente, el derecho de propiedad con todos sus atributos (...) (2021). (énfasis agregado)

Como se puede observar, se conceptualiza el bien de dominio privado estatal en sentido negativo al concepto de dominio público: “lo que no es un bien de dominio público, será un bien de dominio privado estatal”. Asimismo, la norma señala que se ejerce el derecho de propiedad con todos sus atributos.

Sobre este concepto, me permito realizar una precisión, pues más que atributos del derecho de propiedad según el artículo 923 del Código Civil, se trata de un poder jurídico y facultades otorgadas a su titular. En este sentido, el autor Rómulo Morales señala que se debe entender al poder de disposición como aquel poder que otorga la posibilidad correspondiente al sujeto de crear determinados efectos jurídicos (2012, p.106).

Y, de la misma manera, el autor determina que el uso y disfrute son facultades del sujeto, mas no un poder, en la medida que se trata de un derecho subjetivo que implica la facultad de obrar que se tiene para satisfacer un interés propio (Morales, 2021, p.101). Ambos conceptos los considero adecuados, por lo que más que atributos de la propiedad, se tiene un poder jurídico de disposición y facultades de uso y disfrute.

Continuando, se suele pensar que el dominio privado estatal está regulado por las mismas normas que se le aplica al derecho de propiedad civil destinado a los privados. Sin embargo, dicha afirmación no es del todo exacta, puesto que el régimen de dominio privado estatal, adicionalmente, se sujetará al cumplimiento de las regulaciones administrativas correspondientes.

Al respecto, es pertinente tomar en cuenta la opinión del autor Vásquez, el cual nos indica que el régimen del dominio privado no solo se le aplicará las reglas

de la propiedad civil, sino que éstas últimas estarán sustancialmente trastocadas por algunas regulaciones administrativas (2008, p.277).

En ese sentido, actualmente, nuestro sistema tiene diversas reglas de Derecho Público que regulan el dominio privado estatal, tal como lo es la Ley General del Sistema de Bienes Nacionales y su reglamento.

Por ende, podemos afirmar que dichas regulaciones se superponen y desnaturalizan al régimen de la propiedad civil, transformándolo en un régimen especial distinto a este último (Vásquez 2008, p. 277). Ello, en la medida que no se aplicará de forma exclusiva las normas de propiedad civil, sino de manera complementaria. Sin embargo, eso no quita que existan similitudes con el régimen de propiedad civil.

A modo de ejemplo, en una transferencia de propiedad de un bien de dominio privado estatal, se deberá seguir determinados procedimientos administrativos, aplicando supletoriamente el Código Civil, en todo lo que sea pertinente, considerando los alcances del Título Preliminar de la norma acotada. Por tanto, si bien resulta posible ejercer el poder jurídico de disposición, este se verá regulado por disposiciones administrativas adicionales al régimen de propiedad civil estipulado para los particulares.

En consecuencia, los bienes de dominio privado estatal son susceptibles de actos de disposición y afectación mediante negocios jurídicos (Vásquez, 2008, p. 277). Sin embargo, dichos negocios jurídicos deben seguir las disposiciones administrativas, según cada caso específico.

En el caso bajo análisis, estamos frente a un bien de dominio público por la naturaleza jurídica del objeto, el cual pretende una construcción sobre un área del mar. Siendo ello así, el tratamiento corresponde al de un bien de dominio público.

6.2.2. Sobre las clases de dominio público

El autor Roberto Jimenez, en su libro El Régimen legal de los bienes del Estado, realiza una clasificación de los bienes de dominio público, bajo el siguiente listado: bienes de dominio público natural, instrumental, cultural, portuario,

aeroportuario, viario, hidráulico y marítimo. Al respecto, considero importante conocer algunos aportes de dicha clasificación para señalar cómo se vincula con el análisis del caso en concreto.

El autor inicia este apartado señalando que existe un conjunto de bienes de dominio público con ciertas características que se perfilan a una tipología demanial y, a su vez, en más de un caso, un mismo bien de dominio público puede tener más de una categoría o tipo demanial (2020, p.93).

En primer lugar, corresponde poner en evidencia una distinción importante realizada por el autor respecto al recurso hídrico. En nuestro ordenamiento, se realiza una regulación diferenciada entre el recurso hidráulico y el recurso marítimo, bajo cierto punto en común respecto al tratamiento del recurso “agua”, el cual en general recibe un tratamiento de bien de dominio público.

Al respecto, el autor Mendoza citando a Cairampoma y Villegas, señala que “**se ha calificado al agua como un bien de dominio público, excluyendo el régimen de propiedad privada sobre ella** debido a su influencia directa en la calidad de vida de las personas, tanto por su disponibilidad como por su cuidado” (2020, p. 33).

Por su parte, la Ley de Recursos Hídricos - Ley N° 29338 (en adelante, “**Ley de Recursos Hídricos**”), en el artículo 1 del Título Preliminar, señala los alcances de la norma, tal como se muestra a continuación :

“Artículo I.- Contenido

La presente Ley regula el uso y gestión de los recursos hídricos. Comprende el agua superficial, subterránea, continental y los bienes asociados a ésta. **Se extiende al agua marítima y atmosférica en lo que resulte aplicable.**” (énfasis agregado)

Como se puede observar, de manera residual, la normativa se extiende al agua marítima y atmosférica, en lo que resulte aplicable. Ello es así, porque en el ámbito de las aguas marítimas, existe por ejemplo la Ley de Playas - Ley N°

26856⁷ y, al mismo tiempo, otros cuerpos normativos para el tratamiento de las aguas marítimas, según el caso específico.

Tal es así que, en el caso materia de análisis, podemos observar que interviene la Marina de Guerra del Perú y la Dirección General de Capitanías y Guardacostas para emitir la Resolución Directoral que otorga la autorización de concesión en uso para la construcción y operación de un muelle y un terraplén.

En ese sentido, se evidencia la intervención de diferentes normas y autoridades según el tipo de recurso hídrico. A continuación, en base a la diferencia señalada por el autor Roberto Jimenez en la obra previamente citada, he realizado el siguiente cuadro de análisis:

Dominio público hidráulico	Dominio público marítimo
<p>Normativa aplicable:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Ley de Recursos Hídricos. 	<p>Normativa aplicable:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Ley de Recursos Hídricos en lo que resulte aplicable. ● Ley de Marina de Guerra. ● Ley de Playas ● Ley N° 26306 ● Otros
<p>Autoridad competente: Autoridad Nacional del Agua</p>	<p>Autoridad competente: De acuerdo a cada caso en específico.</p>

En ambos casos, por la naturaleza jurídica del recurso, éste tiene las inmunidades de inalienabilidad e imprescriptibilidad. Asimismo, se evidencia la

⁷ De conformidad con el artículo 1 de la Ley de Playas, no resulta aplicable esta normativa, pues no se aprecian los elementos necesarios para ser una “playa”. Ello, en la medida que no existe la continuidad de 50 metros adyacentes a la línea de alta marea.

intervención administrativa a través de las figuras de concesión y permisos de uso (Jimenez, 2020, p.97).

Otro tipo de dominio público es el portuario, el cual también está vinculado con las aguas marítimas, pero con la característica de presentar una infraestructura pública vinculada con la actividad portuaria (Jimenez, 2020, p. 94). Además, se encuentra regulado principalmente por la Ley del Sistema Nacional Portuario - Ley N° 27943.

El caso materia de análisis se enmarca en el tipo de dominio público marítimo, en el cual se observa la intervención de la Marina de Guerra y la Dirección General de Capitanías y Guardacostas. No se evidencia una infraestructura portuaria o las aguas comprendidas principalmente en la Ley de Recursos Hídricos.

6.2.3. Develando la naturaleza jurídica del acto contenido en la Resolución Directoral

En primer lugar, respecto al marco normativo del caso, se puede apreciar que la Resolución Directoral que otorga la “autorización de concesión en uso de área acuática para la construcción y operación de un muelle y un terraplén”, se emitió según las siguientes disposiciones:

1. Artículo 1 de la Ley N° 26620, Ley de Control y Vigilancia de las Actividades Marítimas, Fluviales y Lacustres, el cual establece que los aspectos de control y vigilancia están a cargo de la Autoridad Marítima.
2. El artículo 2 del mismo cuerpo normativo, señala que el ámbito de aplicación será el mar y la franja ribereña hasta los cincuenta metros de la línea de más alta marea y asimismo las instalaciones acuáticas.
3. De conformidad con el Decreto Supremo N° 002-87-MA de fecha 09 de abril de 1987, se publica el Reglamento de Capitanías y de las Actividades Marítimas, Fluviales y Lacustres, mediante el cual se establece la facultad al Ministerio de Marina de otorgar concesiones para el uso de áreas del mar, ríos y lagos navegables, las cuales se deberán otorgar mediante permisos, autorizaciones y licencias.

Se precisa que las autorizaciones se otorgan mediante Resolución Directoral que emita la Dirección General de Capitanías y Guardacostas en su calidad de autoridad marítima y por plazo determinado. (énfasis agregado)

En base a las normas expuestas, se puede observar que la Autoridad Marítima estuvo facultada para otorgar concesiones, a través de permisos, autorizaciones y licencias. La norma resulta clara al señalar que se otorgan concesiones respecto al área del mar hasta los cincuenta metros de la línea de más alta marea. Asimismo, las autorizaciones se otorgan mediante Resolución Directoral.

En esa línea, en base a la información del caso, podemos ver que se cumplen todos aquellos presupuestos, pues se tiene una Resolución Directoral con la autorización para una concesión de área acuática para la construcción de un muelle y terraplén, proyecto que se encuentra dentro de los límites de las competencias de la Autoridad Marítima. Por lo expuesto, desde una lectura literal de la norma, vigente en dicho momento, podemos señalar que se trata de una concesión.

Sobre este punto, resulta importante resaltar que la norma expresamente señaló que se trataba de una concesión. Sin embargo, el Tribunal Registral decidió realizar un análisis de la naturaleza jurídica del tipo de acto, negando su condición de concesión. Es decir, omitió arbitrariamente que existe una presunción de validez del acto administrativo hasta que se señale lo contrario por la autoridad competente.

Por otro lado, en base al marco normativo citado, se evidencia un uso indistinto del concepto autorización y concesión, generando confusión entre los mismos. La norma citada señala a la concesión como el género y a la autorización como una especie, pues señala que la Autoridad Marítima otorga concesiones, a través de permisos, licencias y autorizaciones.

Sin embargo, se debe diferenciar una de otra para el uso correcto del concepto y la identificación del mismo en el caso en concreto. Para ello, previamente se debe tener en cuenta que el título habilitante va a depender del uso que se genere. Existen situaciones en las que no hay obligatoriedad de un título

habilitante, pues se tratan de usos comunes que no excluyen a terceros. Por ejemplo, el acceso libre al mar para uso recreativo.

No obstante, existen otro tipo de usos, como el privativo, que se caracteriza por la obligatoriedad de un título habilitante, sea autorización o concesión, así como la exclusión del uso a otros particulares (Mendoza, p. 122). El caso materia de análisis se enmarca en el tipo de uso privativo, pues exige un título habilitante y busca el uso exclusivo del mismo por un periodo extenso.

Ahora bien, tanto la norma citada como la doctrina ponen en evidencia el constante uso indistinto que se realiza sobre los términos “autorización” y “concesión”. En ese sentido, será necesario plantear criterios que permitan diferenciar ambas figuras. Para ello, la propuesta del autor Mendoza señala que entre las autorizaciones y concesiones demaniales, la regla se dará por la intensidad del uso y el plazo del título, según los siguientes criterios:

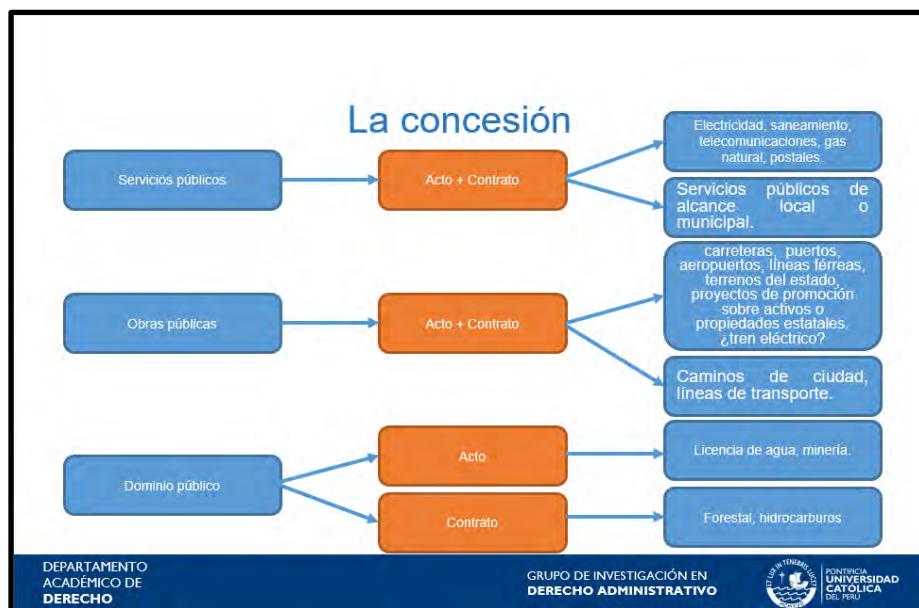
“Por ello, estaremos hablando de una concesión demanial toda vez que se requiera un uso intenso de las aguas, manifestado en la instalación de construcciones fijas o la necesidad de realizar obras; vinculado con un plazo extenso, que puede ser de naturaleza indeterminada. Por el contrario, nos referimos a autorizaciones demaniales cuando exista un uso menos intenso, como instalaciones desmontables; además de un plazo del título habilitante de corta duración, de preferencia mayor a 5 años”. (2020, p. 180-181).

Bajo dicha premisa, se observa que el caso materia de análisis se enmarca en tipo denominado concesión, pues el proyecto requiere de un uso intensivo de la zona acuática, la cual soportará el muelle y permitirá constantemente la llegada de embarcaciones. Asimismo, el plazo otorgado es de 30 años, lo cual se extiende en seis veces más del mínimo sugerido para una autorización. Finalmente, las obras que involucran la construcción de un muelle y un terraplén no constituyen estructuras que puedan ser fácilmente desmontables, por el contrario, se trata de estructuras permanentes o de larga duración.

A pesar de lo expuesto, la posición del Tribunal Registral sugiere que no se trata de una concesión, sino de una cesión en uso. Así, parte de la premisa que una

concesión requiere un contrato y sólo puede darse en proyectos con fines públicos. No obstante, considero que dicha conceptualización del derecho de concesión es limitada.

La concesión no solo puede otorgarse mediante contratos, a continuación se muestra un esquema realizado por el Profesor Ramón Alberto Huapaya Tapia para la clase “Derecho Administrativo Económico” (2024, [Diapositivas de Power Point]):



Tal como se puede apreciar, respecto a bienes de dominio público, las concesiones pueden darse mediante actos administrativos o mediante contratos, ambas formas aceptadas por nuestro ordenamiento. Asimismo, puede tener fines privados, como el ejemplo propuesto de las licencias de agua.

En esa misma línea, según el autor Roberto Jimenez, el espacio acuático puede ser entendido como un derecho real administrativo, concedido a la empresa privada titular, la cual puede oponer su derecho frente a otros particulares (Jimenez, 2020, p. 19). Asimismo, señala que la regla general es que las aguas no constituyen bienes estatales, sino recursos naturales de dominio público, por lo que su acceso es libre; sin embargo, admite excepciones como el caso de derecho de uso de aguas acuáticas por parte del restaurante turístico ubicado en la Costa Verde (2020, p. 18).

Siendo ello así, se puede verificar que existen concesiones para fines privados sobre bienes de dominio público. El autor los cataloga como derechos reales administrativos, oponibles a terceros, otorgados por la Administración Pública.

El sustento normativo de dichos derechos se encuentra en el artículo 73 de la Constitución Política del Perú⁸, el cual señala que los bienes de uso público -entiéndase bienes de dominio público- pueden ser concedidos a particulares para su aprovechamiento económico, conforme a ley.

Por su parte, la doctrina comparada define a los derechos reales administrativos como aquellos que se otorgan a los particulares para el goce de bienes demaniales (Álvarez, 2011, p. 85). En ese sentido, podemos señalar que estamos frente a un derecho real administrativo por tratarse el objeto de un bien de dominio público, el cual se otorga a los particulares, por excelencia, mediante una concesión.

Sin embargo, el Tribunal Registral encuentra problemas al observar que este derecho real administrativo no cumpliría una función de interés público, por lo cual no podría ser una concesión, según su razonamiento (fundamento 10, 2005).

Al respecto, el autor Álvarez precisa que el Estado le otorga al beneficiario de un derecho real administrativo, el ejercicio de las actividades pertinentes para la eficacia del interés público; sin embargo, *ésta idea no excluye en el primero un fin propio de naturaleza privada, pues la idea es que el interés privado se debe desarrollar en concordancia con el interés público* (2011, p. 76).

Por tanto, el interés público no solo se ve reflejado en aquellas concesiones que directamente desarrollen actividades relacionadas a servicios públicos o infraestructura pública, sino también en aquellas concesiones para fines particulares que se desarrollan en concordancia con el interés público.

⁸ **Artículo 73.-** Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

Por lo expuesto, resulta erróneo afirmar que no se evidencia un interés público en la construcción y operación de un muelle y un terraplén para fines particulares, siempre que su desarrollo se realice en respeto de las normas vigentes que regulan dicha actividad.

En dicho sentido, resulta errónea la posición del Tribunal Registral sobre el tipo concesional otorgado a favor de la Empresa; sin embargo, aún queda pendiente la interrogante respecto a la posibilidad de ser una cesión en uso. En las siguientes líneas se resolverá dicha cuestión.

En primer lugar, se debe conceptualizar la figura de “cesión en uso”. El Reglamento de la SBN, engloba a la figura de cesión en uso como un acto de administración para el uso y aprovechamiento de un predio estatal, el cual será otorgado por un plazo y para fines específicos.

Al respecto, el artículo 161 inciso 1) del Reglamento de la SBN señala expresamente lo siguiente:

“161.1 Por la cesión en uso se otorga a un **particular** el derecho excepcional de usar temporalmente a título gratuito un predio de dominio privado estatal, **a efectos que lo destine a la ejecución de un proyecto sin fines de lucro de desarrollo social, cultural, deportivo y/o de forestación que coadyuven a los fines estatales**. En forma excepcional, puede constituirse sobre predios estatales de dominio público, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público (...)” (énfasis agregado)

En ese sentido, la regla general es que se otorgue una cesión en uso sobre bienes de dominio privado estatal, excepcionalmente sobre bienes de dominio público. Asimismo, el proyecto debe realizarse en función de fines sociales o que coadyuven fines estatales, es decir, debe ser un proyecto sin fines de lucro. Adicionalmente, el artículo 162 del mismo cuerpo normativo señala que el plazo máximo es de 10 años, renovables.

En definitiva, el caso bajo análisis no contiene los presupuestos antes mencionados, el plazo de 30 años excede el señalado en la norma. Además, el

proyecto no se orienta en perseguir fines sociales o estatales, se trata de un proyecto de uso privado en favor del beneficiario.

Sumado a ello, el Tribunal Registral basa su posición en la interpretación doctrinaria de la definición del derecho de uso, sin mostrar sustento normativo alguno, incluso a pesar de haber citado el marco normativo de la Resolución Directoral, que señala expresamente el otorgamiento de derechos en base a la figura concesional.

A modo de cierre de este acápite, se debe tener en cuenta que el otorgamiento de derechos reales administrativos sobre bienes demaniales del Estado a favor de particulares, sí es posible. El título habilitante puede ser una autorización o una concesión, ello dependerá de la intensidad del uso y el plazo otorgado. La cesión en uso no se encuentra regulada para el caso bajo análisis, se enmarca en otro tipo de proyectos sin fines de lucro.

6.3. ¿El acto contenido en la Resolución Directoral tiene mérito de ser inscribible en el Registro de Propiedad Inmueble?

La Directiva N° 156-2001-SUNARP-SN, vigente en dicho momento, aprobó la Directiva 004-2001-SUNARP/SN, mediante la cual se regularon las inscripciones de las concesiones y las hipotecas de concesiones de Obras Públicas y de Servicios Públicos. En dicho cuerpo normativo, el artículo 5.1 señala cuáles son los actos inscribibles:

Artículo 5.1 de la Directiva 004-2001-SUNARP/SN
a. Concesiones de obras públicas de infraestructura.
b. Concesiones para la explotación de servicios públicos.
c. Otras concesiones que no sean inscribibles en registros especiales.

Respecto al literal c) de este artículo, no debe ser entendido como un cajón de sastre, pues rige el principio de tipicidad, con lo cual debe existir norma que habilite la posibilidad de inscripción. Asimismo, se debe tener en cuenta los requisitos señalados a continuación.

El artículo 5.4 señala cuáles son los documentos que se deben adjuntar para la inscripción:

Artículo 5.4 de la Directiva 004-2001-SUNARP/SN
<ol style="list-style-type: none"><u>1. Partes notariales o testimonio de la escritura pública del contrato de concesión.</u>2. Copia certificada de la Resolución de Adjudicación otorgada por el Comité de Adjudicación de Concesiones del organismo concedente, salvo que se encuentre inserto en escritura pública respectiva.3. Recibo de pago de la tasa correspondiente. (énfasis agregado)

En base a ello, se evidencia un impedimento para proceder con la inscripción registral de la concesión, puesto que, según los datos del caso, no se formalizó el acto mediante un contrato inserto en una escritura pública. Cabe precisar que la Directiva no prevé aquellas concesiones que pueden ser emitidas mediante otros actos administrativos no recaídos en contratos, como es el caso bajo análisis.

Siendo ello así, dicha concesión no resultaba inscribible en el Registro Público desde un ámbito formal. Asimismo, el error al momento de inscribir el acto contenido en la Resolución Directoral no debió ser continuado y avalado con posteriores inscripciones.

Ahora bien, desde el ámbito funcional del Registro de Concesiones, se debe observar para qué tipo de concesiones fue creado este subregistro. La Directiva señala que se inscriben concesiones para obras públicas y concesiones para la explotación de servicios públicos, ambas son figuras que se alejan de lo que se configura como una concesión demanial, pues ésta última tiene un aprovechamiento directo y exclusivo. En cambio, las otras figuras tienen la finalidad de ser de aprovechamiento general con determinadas características.

Por ejemplo, la construcción y operación de un aeropuerto. Un primer momento puede estar determinado por la necesidad de la realización del aeropuerto; es decir, la construcción de la obra pública como tal y, un segundo momento, puede

establecerse en base a la necesidad de operar el mismo por una concesionaria, lo cual estaría enmarcado en el concepto de servicio público.

Así, una concesión de obra pública se diferencia de una concesión de explotación de servicios públicos, principalmente porque la primera no tiene la finalidad de ejercer una actividad de prestación, sino que su esencia radica en la utilización del bien, la construcción propiamente de una obra (Mendoza, 2020, p. 153). Cabe precisar que ambas figuras siguen la formalidad de un contrato administrativo.

Las concesiones antes descritas son las que, principalmente, se pretenden inscribir en el Registro de Concesiones. Empero, también existe la concesión demanial, caracterizada por estar recaída en un bien de dominio público y porque está relacionada con la explotación de recursos naturales (Mendoza, 2020, p. 160).

Ahora bien, el autor Mendoza señala que la concesión demanial se puede definir como aquella que otorga un derecho real a los particulares con el fin de usar y aprovechar privativamente los bienes de dominio público (Mendoza, 2020, p. 161). Precisamente, este uso privativo resulta la característica esencial que lo diferencia de otros tipos de concesiones.

En ese sentido, corresponde analizar si las concesiones demaniales pueden ser inscritas en el Registro de Concesiones. En los antecedentes del caso, en el año 2002, se puede observar que sí se permitió la inscripción de una concesión demanial en el Registro de Concesiones. Sin embargo, ello no debió suceder.

El Registro de Concesiones cierra la posibilidad de inscribir aquellas concesiones que tengan fines privados, como es el caso de las concesiones demaniales, que ya se ha explicado tiene la característica de conceder un uso privativo a su titular. Por dicho motivo, no corresponde que se pretenda equiparar con los demás tipos de concesiones.

En esa línea, en la Resolución N° 1649-2018-SUNARP-TR-L, se precisa el criterio respecto a las concesiones con fines privados. El caso versa sobre la concesión otorgada por la Municipalidad de Magdalena del Mar a favor de la empresa Inversiones 2055 S.A.C. para la construcción de un complejo turístico

comprendido por un snack bar, un restaurante, una estación de servicio y un minimarket. Ambas instancias registrales observan el título y conviene atender con énfasis lo señalado por el Tribunal Registral.

Según el fundamento 5 de la Resolución del Tribunal Registral, se señala lo siguiente:

“Las obras públicas se encuentran destinadas a satisfacer necesidades públicas, mientras que **el caso tiene la característica de satisfacer necesidades privadas, por lo que no encaja dentro del supuesto establecido para su acceso al registro.**” (2018) (énfasis agregado)

Este pronunciamiento del Tribunal Registral es más reciente y acertado respecto al tema de las inscripciones sobre aquellas concesiones para actividades o usos privados. Con lo cual queda claro que las concesiones que respondan a fines privados, no son actos inscribibles en el Registro de Concesiones. Y, cualquier excepción, tendría que estar determinada por norma expresa que habilite su inscripción.

Finalmente, la interrogante de este acápite versa sobre la posibilidad de inscribir la concesión en el Registro de Propiedad Inmueble, el cual abarca tanto al Registro de Concesiones como al Registro de Predios. Hasta el momento, se ha puesto en evidencia que no es un acto inscribible en el Registro de Concesiones.

En esa misma línea, una concesión demanial sobre una porción de área acuática para la construcción de un muelle y un terraplén, no es un acto inscribible en el Registro de Predios. Se podría debatir la idea de inscribir el muelle y el terraplén como una fábrica aparte de la concesión, pero ello no sucedió en el caso.

Se inscribió un área del mar, el muelle y el terraplén a favor del Estado, pero luego se fue tergiversando la propiedad a favor de la Empresa. Tal es así que, posteriormente, se adjudicó en remate la propiedad de lo inscrito en la partida registral; es decir, una parte del mar, el muelle y el terraplén, lo cual no es correcto (**ANEXO III**). Precisamente, se deben evitar este tipo de inscripciones forzadas, porque luego se observan actos como el descrito previamente. No es posible adjudicar una porción del mar, aunque luego el Juzgado señala que la misma no se afecta por ser de titularidad del Estado.

7. ALTERNATIVAS DE INSCRIPCIÓN: ¿CUÁL SERÍA LA FORMA CORRECTA DE INSCRIBIR EL TÍTULO?

Previamente, se ha puesto en conocimiento que la concesión otorgada por DICAPI a favor de un privado para la construcción y uso de un muelle, un terraplén y una porción de área acuática delimitada no debió ser inscrito en el Registro de Concesiones. Asimismo, no debió ser inscrito en el Registro de Predios de la manera en la que se hizo.

En base a dicha línea de ideas, se realizó una entrevista con el profesor Jorge Ortiz Pasco, ex Superintendente adjunto de SUNARP, con la finalidad de ver las posibles alternativas de inscripción en el Registro de Predios. Cabe precisar que las alternativas se enmarcan en el Registro de Predios y no en el Registro de Concesiones, debido a que el profesor Ortiz coincide en que “el Registro de Concesiones no tiene la finalidad de inscribir este tipo de concesiones privadas” (2025).

Ahora bien, en el marco de la entrevista, se consultó al profesor Ortiz sobre la técnica registral utilizada para inscribir este acto de manera definitiva en el Registro de Predios. Al respecto, señaló que no le parece correcto y, por el contrario, en la medida que el derecho está sujeto a plazo, debió inscribirse en la modalidad de una anotación preventiva (2025).

Las anotaciones preventivas pueden definirse como aquellos asientos registrales que presentan una vigencia temporal⁹ y, en consecuencia, se diferencian de un asiento de inscripción definitivo por esa misma causa. En ese sentido, las instancias registrales debieron observar que el derecho otorgado por DICAPI tenía un plazo de 30 años, no era un derecho definitivo.

Por otro lado, en cuanto a las alternativas de solución al caso, se consultó por las vías que podrían emplearse para rectificar la inscripción. En esa línea, se evaluó dos formas: (i) La Empresa puede presentar un recurso al Registrador

⁹ Criterio que también es utilizado en el fundamento 5 por el Tribunal Registral en la Resolución N° 809-2020-SUNARP-TR-L

solicitando se rectifique la forma de inscripción y (ii) Se podría realizar una rectificación de oficio por error material.

Teniendo en cuenta el caso, existe una probabilidad muy baja de poder ejecutar la primera vía, debido a que esta depende de la Empresa titular de la concesión. Asimismo, una posterior inscripción en la partida registral en el Registro de Predios señala que se adjudicó la propiedad a favor de un tercero, con lo cual la Empresa titular de la concesión tendría poco o nulo interés en realizar dicha acción.

Sin embargo, sí resulta posible presentar un escrito con un recurso que solicite la rectificación en la forma de inscripción y, en caso de observación, se puede apelar y discutir el tema ante la segunda instancia (Ortiz, 2025). Siendo ello así, el Tribunal Registral podría rectificar la técnica de inscripción utilizada.

El profesor Ortiz realiza una comparativa con otros Tribunales, pues señala que existen ocasiones en las que se emiten sentencias rectificatorias sobre pronunciamientos anteriores, como es el caso del Tribunal Constitucional, por lo cual no vería el porqué un tribunal administrativo no podría hacerlo (2025).

Ahora bien, respecto a la segunda vía, se trata de una propuesta que busca rectificar la forma de inscripción en cuanto a los rubros que tiene propiamente una partida registral, pues de la lectura del fundamento 11 de la Resolución del Tribunal Registral, se señala expresamente lo siguiente:

“La cesión en uso y demás gravámenes que afecten al predio se ubicarán en el rubro correspondiente (cargas y gravámenes) (...)”

Sin embargo, cuando se observa la Partida N° 02015453 del Registro de Predios de Chimbote, en el asiento B00001 se inscribió la cesión en uso del muelle y el terraplén, así como el área acuática que soporta dichos bienes; mientras que, en el asiento C00001 se dispuso la inscripción del titular de la concesión a favor de la empresa Alimentos Marítimos S.A., lo cual resulta incorrecto.

Lo que debió suceder es que en el asiento B00001 se describa el bien que se compone por la fábrica del muelle y terraplén, ello en base al título habilitante (la concesión). Así, el profesor Ortiz expresa que se podría haber señalado lo

siguiente: “En este espacio de mar -colocar las coordenadas-, el Estado peruano ha autorizado a la empresa Alimentos Marítimos S.A., para efectos de llevar a registros la fábrica constituida por un muelle y un terraplén (...)” (2025).

Asimismo, en el asiento C00001 no se debió inscribir de manera definitiva a la empresa Alimentos Marítimos S.A. como titular de la concesión, puesto que el Registro de Predios no inscribe concesiones, sino que se debió anotar preventivamente la propiedad temporal de las fábricas descritas en el rubro previo y, para mayor seguridad, reiterar que el bien que soporta dichas fábricas le corresponde al Estado peruano. Resulta importante reiterar que se está buscando una alternativa para inscribir la fábrica, no la concesión.

8. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El bloqueo registral tiene la finalidad de reservar prioridad con una anotación en la partida registral correspondiente, mediante la cual impedirá la inscripción de actos posteriores e incompatibles por un plazo de 60 días hábiles. No implica un cierre absoluto de la partida registral y tampoco se trata de una inscripción definitiva.

Por lo mismo, la calificación del bloqueo registral se debe limitar a verificar tres aspectos: la forma extrínseca, el tracto sucesivo y la inexistencia de obstáculos insalvables. Se trata de una calificación limitada. Mientras que la calificación integral de los actos contenidos en el título, se dará a lugar al momento de realizar la rogatoria con la inscripción definitiva de los mismos.

Debido a la existencia de un precedente con un criterio contrario al expuesto, se legitimó la postura del Tribunal Registral para calificar los actos contenidos en la minuta. Sin embargo, ello no debió suceder, sino hasta la llegada de dichos actos en una posterior rogatoria y bajo un instrumento público.

Por otro lado, de acuerdo al análisis del caso, la naturaleza jurídica del título habilitante es el de una concesión, no una autorización y tampoco una cesión en uso. Se trata de una concesión por el marco normativo de la Autoridad Marítima, el cual habilitaba a DICAPI para otorgar concesiones sobre áreas acuáticas.

Adicionalmente, se refuerza la posición del tipo concesional, debido a la

intensidad del uso, la duración del derecho y por el tipo de construcción que se ha realizado (un muelle y un terraplén). Por lo expuesto, se debió respetar la presunción de validez del acto administrativo, el cual determinó que se trataba de una concesión.

La postura inédita del Tribunal Registral sobre la naturaleza del derecho resulta incorrecta, pues no se trata de una cesión en uso. Al respecto, el Tribunal Registral no sustentó su postura en normativa alguna y realizó una interpretación que confunde la propiedad civil de la propiedad estatal, la cual contiene regulaciones administrativas propias.

Actualmente, el Reglamento de la SBN contiene disposiciones que enmarcan la figura de la cesión en uso para predios de dominio privado estatal y excepcionalmente bienes de dominio público, pero siempre con fines sociales o estatales, excluyendo la posibilidad de lucro. Asimismo, el plazo del derecho no podrá superar los 10 años. En definitiva, no se enmarca en la lógica de lo dispuesto por el Tribunal Registral.

Por otra parte, respecto a la posibilidad de inscripción de este derecho en el Registro de Concesiones, la respuesta es negativa. Pese a ser una concesión, el uso privativo del mismo genera la imposibilidad de acceder al Registro de Concesiones. Este último fue creado especialmente para obras o servicios públicos.

Tal es así que, de acuerdo a la primera Directiva del Registro de Concesiones, era un requisito la presentación del parte notarial o escritura pública del contrato de concesión, los cuales se realizan para aquellas concesiones de obras o servicios públicos.

A su vez, una concesión demanial no resulta inscribible en el Registro de Predios, tal como dispuso el Tribunal Registral. En dicho registro, sí podría evaluarse una inscripción del muelle y el terraplén, en tanto son considerados bienes inmuebles, pero no la concesión o la "propiedad" del Estado sobre una porción del mar.

Por todo lo expuesto, la concesión nunca debió inscribirse en el Registro de Concesiones y tampoco debió inscribirse en el Registro de Predios en la forma

en que se hizo. En el primero, porque ni el ámbito formal o sustancial permiten su acceso. Y, en el segundo, porque la concesión demanial no se inscribe en el Registro de Predios como tal, menos aún una porción del mar. Asimismo, en la medida que el título habilitante tiene un plazo, se debió realizar una anotación preventiva, mas no una inscripción.

BIBLIOGRAFÍA

1. Álvarez, F. (2011). Derechos Reales Administrativos. *Revista de Ciencias Jurídicas* N° 126, 65-88. <https://revistas.ucr.ac.cr/index.php/juridicas/article/view/13251>
2. Constitución Política del Perú. (1993), art. 73
3. Congreso de la República. (15 de junio de 1995). Ley N° 26481 . Diario Oficial El Peruano. <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H767361>
4. Congreso de la República. (9 de junio de 1996). Ley N° 26620. Diario Oficial El Peruano. <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H771253>
5. Congreso de la República. (16 de octubre de 1994). Ley N° 26366. Diario Oficial El Peruano. <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H764902>

6. Congreso de la República. (31 de mayo de 2009). Ley N° 29338. Diario Oficial El Peruano. <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H984116>
7. Huapaya, R. (2024). Modos de Actuación Administrativa: La Actividad de Limitación u Ordenación. [Diapositivas de Power Point]. Paideia. <https://paideia.pucp.edu.pe/cursos/mod/resource/view.php?id=1880570>
8. Jiménez, R. (2020). El Régimen Legal de los bienes del Estado. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
9. Ortiz, J. (2016). Hipotecas especiales: una más, ahora la hipoteca acuícola. *Advocatus*, (033), 29-38. <https://doi.org/10.26439/advocatus2016.n033.4413>
10. Ortiz, J. (2017). El bloqueo registral: visión histórica y contemporánea. En Derecho Registral y Notarial. (pp. 315-323). LIMA. Instituto Pacífico.
11. Ortiz, J. (2025) Entrevista sobre la inscripción formulada por el Tribunal Registral en base a la Resolución N° 115-2005-SUNARP-TR-T / Entrevistado por Kiara Gabriela Nieva Manrique [Comunicación personal]. Lima.
12. Mendoza, S. (2020). El régimen de utilización de aguas en el Perú: estudio sobre la naturaleza concesional de la licencia de uso de aguas. [Tesis para optar por el grado de abogado, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio Institucional de la PUCP. <https://repositorio.pucp.edu.pe/items/44f5f7cc-0aa3-48e3-87c3-d98600dca84c>
13. Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento. (11 de abril de 2021). Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA. Diario Oficial El Peruano.

<https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H1280315>

14. Morales, R. (2012). La propiedad en las situaciones jurídicas subjetivas. En Morales, R, *Estudios sobre la propiedad*. (pp. 91 - 110). Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
15. Pleno del Tribunal Registral. (08 de abril de 2005). Pleno Registral X. Punto 28 de la Agenda. <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/1398611/X-PLENO-TR-SUNARP.pdf?v=1603475268>
16. Presidente de la República. (20 de mayo de 1970). Decreto Ley N° 18278. Diario Oficial El Peruano. <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H711635>
17. Presidente de la República. (20 de abril de 1987). Decreto Supremo N° 002-87-MA. Diario Oficial El Peruano. <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H739216>
18. Superintendencia Nacional de Registros Públicos. (18 de mayo de 2012). Resolución Del Superintendente Nacional De Los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN. <https://scr.sunarp.gob.pe/dtr/reglamento/resolucion-no-126-2012-sunarp-sn/>
19. Superintendencia Nacional de Registros Públicos. (16 de julio de 2018). Resolución N° 1649-2018-SUNARP-TR-L S. <https://api-gateway.sunarp.gob.pe:9443/sunarp/sirtribunal/sirtribunal-wauth/publico/general/obtenerResoJuri?nuReso=1649-2018-SUNARP-TR-L>

20. Superintendencia Nacional de Registros Públicos. (9 de junio de 2001). Directiva N° 004-2001-SUNARP/SN. Diario Oficial El Peruano. <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H664718>
21. Superintendencia Nacional de Registros Públicos. (04 de julio de 2005). Resolución N° 115-2005-SUNARP-TR-T. <https://api-gateway.sunarp.gob.pe:9443/sunarp/sirtribunal/sirtribunal-wauth/publico/general/obtenerResoJuri?nuReso=115-2005-SUNARP-TR-T>
22. Superintendencia Nacional de Registros Públicos. (30 de agosto de 2008). Resolución de Superintendente Nacional de los registros públicos. N° 248-2008-SUNARP-SN. Diario Oficial El Peruano. <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H971612>
23. Sentencia N° 00061-2012-PA/TC (2012, 05 de agosto), Tribunal Constitucional (Mesías Ramírez; Eto Cruz; Álvarez Miranda). <https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2013/00061-2012-AA.html>
24. Vásquez Rebaza, W. (2008). Acerca del dominio público y el dominio privado del Estado. A propósito de sus definiciones en la Nueva Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento. *Derecho & Sociedad*, (30), pp. 272-283. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/17357>

ANEXOS:

ANEXO I: Primera inscripción realizada en la Partida N° 11002791 del Registro de Concesiones. Adquirido de la Plataforma Conócelo.



OFICINA REGISTRAL CHAVIN
OFICINA CHIMBOTE

N° Partida: 11002791

INSCRIPCION DE CONCESIONES PARA EXPLOTAR SERVICIOS PUBLICOS
BAHIA DE FERROL CHIMBOTE
(Muelle y Terraplén)

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : DESCRIPCION DE CONCESIÓN
B 00001

INSCRIPCION DE CESIÓN EN USO: Por Res. Directoral N° 0521-2000/DCG de fecha 06/11/2000 expedida por el Contralmirante Humberto León Rabines Gironda, Director General de Capitanías y Guardacostas, aclarada por Res. Directoral N° 0525-2001/DCG de fecha 14/09/2001, expedida por el Contralmirante Alfredo Anaya Cole, Director General de Capitanías y Guardacostas, se ha concedido en USO a favor de la sociedad **ALIMENTOS MARINOS S.A.**, un área acuática 1,186.06 m², para la construcción y operación de **01 terraplén y 01 muelle, ubicados en la bahía de Ferrol, distrito de Chimbote, provincia del Santa, Ancash**, que será utilizado para la recepción de la materia prima (productos hidrobiológicos) y las diversas operaciones de las embarcaciones pesqueras situados en la bahía de Ferrol, distrito de Chimbote, provincia del Santa, Ancash, de acuerdo al siguiente detalle:

a) **01 Muelle de 203.00 m. de longitud ocupando un área acuática de 984.06 m²** entre las siguientes coordenadas geográficas referidas al Datum WGS-84, conforme al Plano N° B-1 que se adjunta:

Vértice A	Latitud	09°05'34".748	Sur Longitud	78°34'31".065	Oeste
Vértice B	Latitud	09°05'34".606	Sur Longitud	78°34'31".124	Oeste
Vértice C	Latitud	09°05'37".857	Sur Longitud	78°34'35".702	Oeste
Vértice D	Latitud	09°05'37".818	Sur Longitud	78°34'35".729	Oeste
Vértice E	Latitud	09°05'38".003	Sur Longitud	78°34'35".981	Oeste
Vértice F	Latitud	09°05'37".936	Sur Longitud	78°34'36".022	Oeste
Vértice G	Latitud	09°05'38".325	Sur Longitud	78°34'36".567	Oeste
Vértice H	Latitud	09°05'38".617	Sur Longitud	78°34'36".362	Oeste
Vértice I	Latitud	09°05'38".135	Sur Longitud	78°34'35".656	Oeste
Vértice J	Latitud	09°05'38".017	Sur Longitud	78°34'35".737	Oeste

b) **01 Terraplén ocupando un área acuática de 202.00 m²** entre las siguientes coordenadas geográficas referidas al Datum WGS-84, conforme al Plano N° B-1 que se adjunta:

Vértice A'	Latitud	09°05'34".205	Sur Longitud	78°34'30".811	Oeste
Vértice B'	Latitud	09°05'34".428	Sur Longitud	78°34'31".127	Oeste
Vértice C'	Latitud	09°05'34".604	Sur Longitud	78°34'31".133	Oeste
Vértice D'	Latitud	09°05'34".730	Sur Longitud	78°34'31".044	Oeste
Vértice E'	Latitud	09°05'34".787	Sur Longitud	78°34'30".804	Oeste

Vértice F' Latitud 09°05'34".593 Sur Longitud 78°34'30".537 Oeste
La autorización de concesión en uso de área acuática que se otorga, tendrá una duración de 30 años; dejando constancia que de requerirse el área materia de la cesión, por razones de seguridad, defensa nacional, necesidad o interés público, la concesión otorgada podrá ser suspendida temporal o definitivamente, sin que la concesionaria tenga derecho a reclamar suma alguna por concepto de indemnización o cualquier otro motivo. La autorización en uso de área de mar que se otorga a la concesionaria, no concede facultad alguna de impedir el libre uso del

ORCH

Página Número 1

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 096-2001-SUNARP/SN.

REGISTRADO POR DRI N° 78795359



OFICINA REGISTRAL CHAVIN
OFICINA CHIMBOTE

N° Partida: 11002791

**INSCRIPCION DE CONCESIONES PARA EXPLOTAR SERVICIOS PUBLICOS
BAHIA DE FERROL CHIMBOTE
(Muelle y Terraplén)**

terreno comprendido entre la línea de más alta marea y los 50 metros por el público en general, así como de la zona de dominio restringido dispuesta mediante Ley 26856. Se efectúa la presente inscripción, a solicitud de los apoderados de la concesionaria, según escrito de fecha 30 de mayo del 2002. Así y más extensamente consta en las resoluciones precitadas, y los planos que forman parte del título. El título fue presentado el 30/05/02 a las 12:03:01 PM horas, bajo el N° 2002-00001787 del Tomo Diario 0012. Derechos: S/. 14.00 con recibo N°00001454, Chimbote, 30 de Mayo del 2002.


OFICINA REGISTRAL CHAVIN

Dr. Froilan Trabajo Pena

Registrador Público (e)

ESTE DOCUMENTO TIENE FINES INFORMATIVOS
Y NO CONSTITUYE PUBLICIDAD REGISTRAL

ANEXO II: Traslado de inscripción y apertura en la Partida N°02015453 del Registro de Predios, según lo dispuesto por la Resolución del Tribunal Registral. Adquirido de la Plataforma Conócelo.

 SUNARP SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS	ZONA REGISTRAL N° VII SEDE HUARAZ OFICINA REGISTRAL CHIMBOTE N° Partida: 02015453
INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE BAHÍA DE FERROL CHIMBOTE (Muelle y Terraplén)	

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : PARTIDA DE INDEPENDIZACION
G00001

LOS ASIENTOS QUE SIGUEN HAN SIDO TRASLADADOS INTEGRALMENTE DE LA PARTIDA N° 11002791 (CONCESIONES PARA EXPLOTAR SERVICIOS PÚBLICOS), POR HABERSE DISPUESTO ASÍ MEDIANTE RESOLUCIÓN N° 115-2005-SUNARP-TR-T DE FECHA 04 DE JULIO DE 2005. SE HACE CONSTAR QUE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE SOBRE EL CUAL SE HA OTORGADO LA CESIÓN EN USO A QUE SE REFIERE LA PRESENTE PARTIDA CORRESPONDE AL ESTADO PERUANO, SEGÚN SE DEJARÁ ESTABLECIDO MÁS ADELANTE CONFORME A LO DISPUESTO EN LA RESOLUCIÓN ANTES ALUDIDA.

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : DESCRIPCIÓN DE CONCESIÓN
B00001

INSCRIPCIÓN DE CESIÓN EN USO: Por Res. Directoral N° 0521-2000/DCG de fecha 06/11/2000 expedida por el Contralmirante Humberto León Rabines Girona, Director General de Capitanías y Guardacostas, aclarada por Res. Directoral N° 0525-2001/DCG de fecha 14/09/2001, expedida por el Contralmirante Alfredo Anaya Cole, Director General de Capitanías y Guardacostas, se ha concedido en USO a favor de la sociedad ALIMENTOS MARINOS S.A., un área acuática 1,186.06 m², para la construcción y operación de 01 terraplén y 01 muelle, ubicados en la bahía de Ferrol, distrito de Chimbote, provincia del Santa, Ancash, que será utilizado para la recepción de la materia prima (productos hidrobiológicos) y las diversas operaciones de las embarcaciones pesqueras situados en la bahía de Ferrol, distrito de Chimbote, provincia del Santa, Ancash, de acuerdo al siguiente detalle:

a) 01 Muelle de 203.00 m de longitud ocupando un área acuática de 984.06 m² entre las siguientes coordenadas geográficas referidas al Datum WGS-84, conforme al Plano N° B-1 que se adjunta:

Vértice A	Latitud 09°05'34".748 Sur	Longitud 78°34'31".065 Oeste
Vértice B	Latitud 09°05'34".606 Sur	Longitud 78°34'31".124 Oeste
Vértice C	Latitud 09°05'37".857 Sur	Longitud 78°34'35".702 Oeste
Vértice D	Latitud 09°05'37".818 Sur	Longitud 78°34'35".729 Oeste
Vértice E	Latitud 09°05'38".003 Sur	Longitud 78°34'35".981 Oeste
Vértice F	Latitud 09°05'37".936 Sur	Longitud 78°34'36".022 Oeste
Vértice G	Latitud 09°05'38".325 Sur	Longitud 78°34'36".567 Oeste
Vértice H	Latitud 09°05'38".617 Sur	Longitud 78°34'36".362 Oeste
Vértice I	Latitud 09°05'38".135 Sur	Longitud 78°34'35".656 Oeste
Vértice J	Latitud 09°05'38".017 Sur	Longitud 78°34'35".737 Oeste

b) 01 Terraplén ocupando un área acuática de 202.00 m² entre las siguientes coordenadas geográficas referidas al Datum WGS-84, conforme al Plano N° B-1 que se adjunta:

Vértice A'	Latitud 09°05'34".205 Sur	Longitud 78°34'30".811 Oeste
Vértice B'	Latitud 09°05'34".428 Sur	Longitud 78°34'31".127 Oeste

Página Número 1

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 096-2001-SUNARP/SN



SUNARP
SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° VII SEDE HUARAZ
OFICINA REGISTRAL CHIMBOTE
N° Partida: 02015453

**INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE
BAHIA DE FERROL CHIMBOTE
(Muelle y Terraplén)**

Vértice C' Latitud 09°05'34".604 Sur Longitud 78°34'31".133 Oeste
Vértice D' Latitud 09°05'34".730 Sur Longitud 78°34'31".044 Oeste
Vértice E' Latitud 09°05'34".787 Sur Longitud 78°34'30".804 Oeste
Vértice F' Latitud 09°05'34".593 Sur Longitud 78°34'30".537 Oeste

La autorización de concesión en uso de área acuática que se otorga, tendrá una duración de 30 años; dejando constancia que de requerirse el área materia de la cesión, por razones de seguridad, defensa nacional, necesidad o interés público, la concesión otorgada podrá ser suspendida temporal o definitivamente, sin que la concesionaria tenga derecho a reclamar suma alguna por concepto de indemnización o cualquier otro motivo. La autorización en uso de área de mar que se otorga a la concesionaria, no concede facultad alguna de impedir el libre uso del terreno comprendido entre la línea de más alta marea y los 50 metros por el público en general, así como de la zona de dominio restringido dispuesta mediante Ley 26856. Se efectúa la presente inscripción, a solicitud de los apoderados de la concesionaria, según escrito de fecha 30 de mayo del 2002. Así y más extensamente consta en las resoluciones precitadas, y los planos que forman parte del título. El título fue presentado el 30/05/02 a las 12:03:01 PM horas, bajo el N° 2002-00001787 del Tomo Diario 0012. Derechos: S/. 14.00 con recibo N° 00001454, Chimbote, 30 de Mayo del 2002..*****

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : TITULAR DE CONCESIÓN
C 00001

RECTIFICACION DE ASIENTO: Al amparo de 10 dispuesto por los Arts. 76 y 82 del Reglamento General de los Registros Públicos, se rectifica el error material incurrido en el Asiento B 00001 de esta partida en 10 que a la denominación de la concesionaria se refiere, debiendo ser: ALIMENTOS MARITIMOS S.A., tal como aparece en el Título Archivado N° 2002-00001787, Chimbote, 30 de Mayo del 2002..*****

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : GRAVAMENES y CARGAS
D 00001

BLOQUEO REGISTRAL: Por SOLICITUD del 12/07/2002 presentada por el NOTARIO de Lima, Dr. ALBERTO FLORES BARRON se bloquea la presente partida hasta que se inscriba la constitución de Hipoteca otorgada por Alimentos Marítimos S.A., a favor del BANCO DE CREDITO DEL PERU, por US\$ 484,660.00, según a la minuta de fecha 04/07/2002. El título fue presentado el 26/07/02 a las 09:01:03 AM horas, bajo el N° 200200002473 del Tomo Diario 0014. Derechos: S/. 14.00 con recibo N° 00002208. CHIMBOTE, Agosto 07 del 2002.*****

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : GRAVAMENES y CARGAS
D 00002

DEUDOR: ALIMENTOS MARITIMOS S.A.
ACREEDOR HIPOTECARIO: BANCO DE CREDITO DEL PERU





SUNARP
SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° VII SEDE HUARAZ
OFICINA REGISTRAL CHIMBOTE
N° Partida: 02015453

**INSCRIPCION DE PROPIEDAD INMUEBLE
BAHIA DE FERROL CHIMBOTE
(Muelle y Terraplén)**

HIPOTECA: Por ESCRITURA PÚBLICA del 24/07/2002 otorgada ante NOTARIO ALBERTO FLORES BARRON en la ciudad de LIMA, la sociedad ALIMENTOS MARITIMOS S.A., concesionaria del derecho inscrito en el asiento BOOO01 de esta misma partida, constituye HIPOTECA sobre el muelle y terraplén construido por dicha sociedad, a favor del BANCO DE CREDITO DEL PERU, hasta por la suma de US\$ 484,660.00 (Cuatrocientos Ochenticuatro Mil Seiscientos Sesenta y 00/100 Dólares Americanos), con el objeto de garantizar el crédito consistente en el préstamo dinerario N° DOOO-377580, por un monto de US\$9755,778.00 Dólares Americanos, así como las demás obligaciones precisadas en la cláusula PRIMERA de la escritura pública antes referida. El título fue presentado el 25/11/02 a las 04:15:09 PM horas, bajo el N° 2002-00004036 del Tomo Diario 0018. Derechos: S/. 2,609.62 con recibo N° 00001440 con recibo N° 00001537 con recibo N° 00001211. CHIMBOTE, 09/12/2002.*****

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : GRAVAMENES y CARGAS
D 00003

EMBARGO. Por Resolución Coactiva N° 1410070000858, de fecha 01/Set/2004, expedida por la Ejecutora Coactiva de la Oficina Zonal Chimbote (SUNAT), Abog. Maria del Pilar Bedón Fernández, Auxiliar Coactivo Karim Isabel Romero Huamán, se ha dispuesto trabar EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCION hasta por la SUMA de SI 1'000,000.00 (UN MILLON y 00/100 NUEVOS SOLES), más los intereses moratorios que se devenguen hasta la total cancelación de la deuda tributaria, las costas procesales y los gastos administrativos, sobre la concesión en uso de área acuática, inscrita en la presente partida registral, en el proceso de ejecución coactiva seguido por la SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA -SUNAT contra ALIMENTOS MARITIMOS S.A., sobre Deuda Tributaria (Exp. N° 1410060000479). El título fue presentado el 02/09/2004 a las 04:14:31 PM horas, bajo el N° 2004-00006664 del TomoDiario 0032. Derechos S/.0.00 con Recibo(s) Numero(s) 00007736-05. CHIMBOTE, 08 de Setiembre de 2004.*****

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : GRAVAMENES y CARGAS
D00001

ANOTACION DE APELACIÓN: Queda prorrogado el plazo de vigencia del asiento de presentación del Título N° 2004-00008644 de fecha 21/10/2004, al haberse interpuesto recurso de apelación con fecha 10/12/2004, con Recibo N° 01-16134, contra la observación formulada a la solicitud de Bloqueo presentada. Se efectúa esta anotación de conformidad con los artículos 28°, 30°, 152° Y 153° del Reglamento General de los Registros Públicos. CHIMBOTE, 17 de Diciembre del 2004.*****

LOS ASIENTOS QUE ANCEDECEN HAN SIDO TRASLADADOS INTEGRALMENTE DE LA PARTIDA N° 11002791 (CONCESIONES PARA EXPLOTAR SERVICIOS PÚBLICOS), POR HABERSE DISPUESTO ASÍ MEDIANTE RESOLUCIÓN N° 115-2005-SUNARP-TR-T DE FECHA 04 DE JULIO DE 2005.

Página Número 3

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 096-2001-SUNARP/SN

VISUALIZADO CON DNI N° 76755399



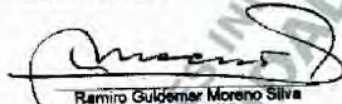
SUNARP
SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° VII SEDE HUARAZ
OFICINA REGISTRAL CHIMBOTE
N° Partida: 02015453

**INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE
BAHIA DE FERROL CHIMBOTE
(Muelle y Terraplén)**

REGISTRO DE PROPIEDAD
RUBRO : TITULOS DE DOMINIO
C 00001

EL **ESTADO PERUANO**, ES EL PROPIETARIO DEL INMUEBLE SOBRE EL CUAL SE HA OTORGADO LA "CESIÓN EN USO" A QUE SE REFIERE EL ASIENTO B00001 DE ESTA MISMA PARTIDA REGISTRAL (TRASLADA DE LA PARTIDA N° 11002791), POR HABERSE DISPUESTO ASÍ MEDIANTE RESOLUCIÓN N° 115-2005-SUNARP-TR-T DE FECHA 04 DE JULIO DE 2005. CHIMBOTE, 09 DE SETIEMBRE DE 2005.


Ramiro Guidermar Moreno Silva
Registrador Público
Zona Registral N° VII - Sede Huaraz

ESTE DOCUMENTO TIENE FORTALEZA DE FECHAS Y NO CONSTITUYE PUBLICIDAD REGISTRAL

Página Número 4

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 096-2001-SUNARP/SN

VISUALIZANDO CON DNI N° : 78755359

ANEXO III: Inscripción de la adjudicación inscrita en la Partida N° 02015453 del Registro de Predios. Adquirido de la Plataforma Conócelo.

 SUNARP SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS	ZONA REGISTRAL N° VII - SEDE HUARAZ OFICINA REGISTRAL CHIMBOTE N° Partida: 02015453
INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE AV BAHIA DE FERROL AREA Ha. 0.1186.06 ZONA BAHIA DE FERROL- MUELLE Y TERRAPLEN CHIMBOTE	

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : TITULOS DE DOMINIO
C00002


ADJUDICACION:

Por Resolución Judicial Número Diecinueve de fecha 04 de Julio del 2008, Resuelve: ADJUDICAR EN SUBASTA por tanto Transferir la Propiedad del inmueble constituido por la BAHIA DE FERROL, Del Distrito de Chimbote Provincia del Santa y Departamento de Ancash, cuyo dominio corre inscrito en la partida Electrónica N° 02015453 del Registro de Propiedad Inmueble de Chimbote, sobre la base de la postura ascendente a la suma de Doscientos Cincuenta y Ocho Mil Ciento Noventa y Uno y 33/100 Dólares Americanos, la misma que ha quedado Consentida mediante Resolución Judicial Número Veintidós de fecha 11 de Setiembre del 2008.

Se deja constancia que la observación del Registrador que suscribe, en la que solicita aclaración respecto a la inscripción de adjudicación por cuanto Alimentos Marítimos solo es titular de la concesión en uso de lo bienes de la referencia, el Juzgado mediante Resolución Número Veintisiete señala que se tenga "...presente que el Muelle y Terraplén tiene que inscribirse en la partida electrónica, donde se inscribe la concesión, ya que no existe ninguna declaratoria de fabrica que haya generado otra partida, lo que no perjudica el derecho del Estado quien mantiene la titularidad del área acuática" y que **se inscriban, bajo responsabilidad del Registrador**, lo que cita también el OF N° 2006-09180-0-1801-JR-CI-12/APZV, expedidas por El Juez Titular del Doceavo Juzgado Civil Subespecialidad Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, Dr. Bacilo Luciano Cueva Chauca y Sec. Alcira Pilar Zevallos Vento.

Por lo expuesto se deja constancia que SE REALIZA LA PRESENTE INSCRIPCIÓN BAJO RESPONSABILIDAD DIRECTA DEL SEÑOR JUEZ QUE LA ORDENA bajo mandato expreso e imperativo, de conformidad con lo establecido en el Art. 4° del T.U.O. de la Ley Orgánica del poder Judicial y 2011° del Código Civil.

El título fue presentado el 06 de Noviembre del 2008 a las 04:32:58 PM horas, bajo el N° 2008-00017440 del Tomo Diario 0076. Derechos cobrados S/6,208.82 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00001551-01 00015952-09.-CHIMBOTE, 05 de Febrero del 2009.


Victor Augusto Castro Hualpin
Registrador Público (e)
Zona Registral N° VII - Sede Huaraz

Página Número 1

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 124-97-SUNARP

05150022240 000 001 001 7 7759350



SUNARP TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 115-2005-SUNARP-TR-T

Trujillo, cuatro de julio del dos mil cinco.



APELANTE : JOSÉ LUIS CHIRINOS SÁNCHEZ.
TÍTULO : N° 8644-2004
RECURSO : 010-2005
REGISTRO : DE PREDIOS
ACTO : BLOQUEO REGISTRAL

SUMILLA : *Calificación del bloqueo registral*

El bloqueo registral no constituye una simple reserva de rango. Por ello, debe calificarse la legalidad del acto material para cuya inscripción definitiva se bloqueará la partida. Efectuada la anotación, tal aspecto se encuentra legitimado, y no podrá ser cuestionado por el registro al calificar la escritura pública correspondiente.

Monto determinado de la hipoteca

No es inscribible la hipoteca cuyo monto está determinado por una suma fija, más los intereses, las comisiones y los gastos devengados, pues con dicha fórmula el monto del gravamen resulta indeterminable.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.

Mediante el título venido en grado, José Luis Chirinos Sánchez solicitó la inscripción del bloqueo registral de la partida N° 11002791 del Registro de Propiedad Inmueble-Libro de Concesiones para la Explotación de Servicios Públicos, con la finalidad de reservar la prioridad para la inscripción de la

compraventa, hipoteca y levantamiento de hipoteca celebradas por Alimentos Marítimos S.A., Pesquera Maru S.A.C. y el Banco de Crédito del Perú.

Para tal efecto acompañó la solicitud del Notario de Lima Ricardo Ortiz de Zevallos Villarán de fecha 20.10.2004, la misma que contiene la copia certificada de la minutas de compraventa y de hipoteca y levantamiento de hipoteca otorgadas por los contratantes antes mencionados.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El título fue observado el 27.10.2005 por el Registrador Público de la Oficina Registral de Chimbote Ramiro Guldemar Moreno Silva. Los términos de la observación son los siguientes:

Revisado los antecedentes registrales de la PE N° 11002791, se advierte que en virtud de las Resoluciones Directorales emitidas por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas se otorgó la concesión en uso de un área acuática para la construcción de un terraplén y un muelle a la empresa Alimentos Marítimos S.A.; en tal sentido la referida partida sólo contiene la inscripción del derecho de concesión en uso, más no el derecho de propiedad del terraplén y el muelle (sic). Al no encontrarse inscrito los bienes antes referidos, no es posible la inscripción de la compra venta contenida en la minuta que se adjunta a la solicitud del bloqueo; debiendo tenerse presente a este respecto que nadie puede dar más de lo que tiene, no siendo posible por tanto que se indique que la enajenación es "perpetua" (cláusula SEGUNDA de la minuta), cuando sólo se tiene un derecho de concesión por un plazo temporal (30 años).

Debe tenerse en cuenta que, a efectos de anotar el bloqueo para reservar la prioridad de la inscripción de la transferencia de la concesión en uso del área acuática (no la transferencia del terraplén y el muelle) deberá acompañarse la nueva Resolución Directoral en la cual se autoriza dicha transferencia, de conformidad con el título archivado que diera mérito a la inscripción de la concesión.

Sin perjuicio de lo expuesto, cabe indicar que la hipoteca que corre inscrita en el asiento D00002 de la PE N° 11002791 se encuentra legitimada sólo para efectos de la inscripción de actos vinculados directa o inmediatamente con ella (levantamiento, ampliaciones, modificaciones, cesiones, etc.)."

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El Sr. Chirinos interpuso recurso de apelación el 10.12.2005, mediante escrito autorizado por él mismo en calidad de abogado. El



RESOLUCIÓN N° 115-2005-SUNARP-TR-T

apelante sostiene que de acuerdo al D. L. N° 18278, modificado por la Ley N° 26481, el procedimiento de bloqueo registral no necesita calificación sobre el fondo del asunto, sino como señala la normatividad indicada sólo de forma, esto es, con la presentación de la minuta correspondiente y de la solicitud emitida por el Notario Público de acuerdo a ley. Sin embargo, en el presente caso se ha procedido con una observación netamente de fondo que transgrede lo señalado taxativamente por la norma invocada, pues los elementos presentados son suficientes para inscribir el bloqueo solicitado.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la partida N° 11002791 del Registro de Propiedad Inmueble- Libro de Concesiones para la Explotación de los Servicios Públicos de la Oficina Registral de Chimbote, aparece inscrita la Resolución Directoral N° 0521-2000/DCG de fecha 06.11.2000, aclarada por la Resolución N° 0525-2001/DCG del 14.09.2001, que autoriza la concesión en uso de un área acuática de 1,186.06 m2. a favor de Alimentos Marítimos S.A., a fin de que construya y opere un terraplén y un muelle ubicados en la Bahía de Ferrol de la ciudad de Chimbote. El plazo de la concesión es de 30 años.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Walter Morgan Plaza.

1. Corresponde determinar si el bloqueo registral debe ser calificado integralmente al igual que cualquier otro título o si, por el contrario, por tratarse de una reserva de prioridad únicamente debe evaluarse su formalidad extrínseca, reservándose su calificación cuando ingrese el título definitivo.
2. De ser positiva la respuesta a la interrogante anterior, si debe adjuntarse la resolución administrativa que autoriza la transferencia contenida en la minuta de la solicitud de bloqueo registral.

VI. ANÁLISIS:

1. En la Resolución N° 044-2003-SUNARP-TR-T del 05.03.2003 esta Sala del Tribunal Registral sostuvo que el bloqueo registral debía ser calificado tan igual como cualquier título. A continuación transcribimos los fundamentos más importantes vertidos en aquella resolución.
2. No cabe duda alguna de la *aplicación irrestricta del principio de legalidad a la calificación de los títulos que dan mérito a una anotación preventiva.*

El Artículo 31º del Reglamento establece la integralidad de la función de calificación registral, es decir, que dicha actividad supone la evaluación integral de la validez todo título, sin distinguir entre los que originan una inscripción definitiva o una anotación preventiva. Consecuentemente, *la confianza que merece una anotación preventiva hace imperativo que la presunción de exactitud y legitimación también le sea aplicable, durante el plazo en que se encuentre vigente la anotación, y con las limitaciones derivadas de las particulares características de las anotaciones preventivas.* En otras palabras, **el derecho anotado preventivamente se presumirá cierto, válido y eficaz en aplicación de lo dispuesto por los Artículos 2013º del Código Civil y III del Título Preliminar del Reglamento, con las limitaciones y alcances propios de la anotación de la que se trate.**



3. El bloqueo registral, creado por el Decreto Ley N° 18278 modificado por la Ley N° 26481, es una típica anotación preventiva, pues permite el acceso temporal al Registro de un acto inscribible cuya escrituración se encuentra pendiente o en trámite ante un notario. Las características de temporalidad y provisionalidad están dadas por el plazo de caducidad de 60 días, y por la posibilidad de que dicha anotación (que publicita un derecho imperfecto registralmente) se convierta en una inscripción cuando se presente la escritura pública correspondiente. Pero la inscripción subsecuente tiene una especial característica: sus efectos se retrotraen a la fecha en que se efectuó la anotación. Adicionalmente, el bloqueo impide, durante su vigencia, cualquier anotación o inscripción de títulos incompatibles con el derecho anotado.

La parte considerativa del Decreto Ley N° 18278 señala que el objetivo de dicha norma es aligerar la contratación *sin desmedro de la seguridad jurídica*, para lo cual se instituye el bloqueo registral de partidas, el cual **asegura la inscripción de los contratos, y permite su ejecución sin necesidad de comprobar la inscripción de los mismos.** Se advierte entonces los fortísimos efectos del bloqueo, los cuales es necesario explicar a la luz de las consideraciones expuestas en *infra*.

4. Ahora bien, si una anotación tiene la suficiente eficacia como para producir un cierre registral absoluto para todo título incompatible, y si los efectos de la posterior inscripción se retrotraen a la fecha de la anotación, debe concluirse que el derecho anotado debe ser válido y

RESOLUCIÓN N° 115-2005-SUNARP-TR-T

eficaz por lo menos en cuanto a su aspecto material. *Carecería de todo sentido y lógica asumir que un derecho imperfecto en cuanto a su validez material tenga la virtualidad suficiente para impedir el acceso al Registro de otros actos o derechos que si bien, incompatibles con la anotación, son perfectos formal y materialmente. Por ende, un derecho anotado en virtud a una solicitud notarial de bloqueo registral resulta un derecho que ha sido objeto de calificación registral en cuanto a su validez y eficacia material.* Ello explica además la razón de la presentación de la copia certificada de la minuta cuya escritura está en vía de otorgamiento, exigida por el Artículo 3° del Decreto Ley N° 18278 modificado por la Ley N° 26481: *si se tratara solo de reservar la prioridad, bastaría la solicitud del notario, sin anexar el documento que contiene el acto material.* Al respecto, debe recordarse que en Derecho las formalidades no constituyen un fin en sí mismo, ni constituyen mero arbitrio del legislador: se trata de instrumentos para conseguir una finalidad concreta, la cual, en el caso específico del bloqueo, consiste en posibilitar al Registrador la calificación integral del acto material.



5. Obviamente, la concurrencia de los elementos de validez y eficacia formales en la escritura serán examinados por el Registrador una vez presentada ésta dentro del plazo de caducidad ya señalado. Satisfechos aquellos, se tiene entonces que se ha cumplido a cabalidad con el principio de legalidad: la calificación del título material ocurrió al presentarse la solicitud de bloqueo, mientras que la del título formal se realizó al presentarse la escritura pública. Ello además se explica por la razón que una de las particularidades de las anotaciones es la de servir de nexo o puente entre el derecho anotado (imperfecto registralmente por inexistencia o defecto del documento que lo contiene) y la inscripción definitiva. Al momento de calificar el título para su anotación se omite la calificación de los requisitos de validez y eficacia formal, pues precisamente la carencia o defecto de dichos requisitos es lo que justifica que el derecho se anote y no se inscriba. Así, necesariamente, el cumplimiento de los requisitos señalados se verificará registralmente cuando se presente la rogatoria para la inscripción definitiva.

6. Por lo expuesto, este Colegiado concluye que la calificación de un título destinado a obtener una anotación preventiva de bloqueo registral debe

ser calificado con rigurosidad en aplicación del Artículo 31° del Reglamento, de lo cual resulta que el derecho o acto anotado es válido en cuanto a su aspecto material o sustancial. No se trata, pues, de una simple reserva de prioridad de rango, razón por la cual la posterior calificación de la escritura pública correspondiente no podrá ser denegada bajo el argumento que el acto anotado no resultaba materialmente válido o eficaz. El Registrador deberá, en la calificación de la escritura pública, constatar que el acto contenido en ella sea el mismo que ya obra anotado, que contenga los mismos elementos esenciales y secundarios inscribibles, y que los elementos de validez y eficacia formal (los que debe reunir el documento continente) hayan sido satisfechos.

Actualmente esta posición ha sido asumida como precedente de observancia obligatoria en el X Pleno del Tribunal Registral realizado en la ciudad de Lima los días 08 y 09 de abril del año en curso. El acuerdo tomado se resume de la siguiente manera: *"La calificación del bloqueo registral comprende la del acto material contenido en la minuta"*¹.



7. Con la introducción anterior, procederemos a revisar si la observación del título de anotación de bloqueo registral, materia de la presente apelación, ha sido correctamente efectuada.

El Registrador ha objetado la inscripción del título esgrimiendo dos argumentos: i) La partida registral contiene el *derecho de concesión en uso* de un área acuática para la construcción de un terraplén y un muelle, y no el *derecho de propiedad* sobre el terraplén y el muelle. Por tanto, al no hallarse inscritos los referidos bienes la venta no puede tratarse del derecho de propiedad de los mismos, sino sólo del derecho de concesión en uso tal como consta en la partida registral. ii) Para la transferencia de la concesión en uso deberá anexarse la Resolución Directoral que autoriza su traslado de dominio.

8. La partida N° 11002791 corresponde al Libro de Concesiones para la Explotación de los Servicios Públicos dentro del Registro de Propiedad Inmueble. De acuerdo con el asiento de inscripción, mediante Resoluciones Directorales N° 0521-2000/DCG del 06.11.2000 y 0525-

¹ Los precedentes adoptados en el X Pleno del Tribunal Registral y las resoluciones sustentatorias han sido publicados en el diario El Peruano el 09.06.2005.

RESOLUCIÓN N° 115-2005-SUNARP-TR-T

2001/DCG del 14.09.2001, expedidas por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas, se concedió en uso a favor de la sociedad Alimentos Marítimos S.A., un *área acuática* de 1,186.06 m². para la construcción y operación de un terraplén y un muelle, ubicados en la Bahía de Ferrol de la ciudad de Chimbote. La cesión en uso tiene un plazo de vigencia de 30 años, según las resoluciones indicadas.

Revisado el título archivado respectivo, se aprecia que las aludidas resoluciones fueron expedidas en virtud de la Ley N° 26620, Ley de Control y Vigilancia de las Actividades Marítimas, Fluviales y Lacustres, y el D.S. 002-87-MA, Reglamento de Capitanías y de las Actividades Marítimas, Fluvial y Lacustre (en adelante el Reglamento). De acuerdo con el artículo A-150101 del Reglamento, corresponde al Ministerio de Marina, por intermedio de la Dirección General, el control de muelles, atracaderos, espigones, terraplenes, norays, playas, riberas, terrenos ribereños, instalaciones flotantes y fijas, así como de *concesiones de áreas de mar, ríos y lagos navegables*.



9. Es importante analizar las disposiciones del Reglamento con la finalidad de conocer la naturaleza de las concesiones en uso otorgadas por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas. El artículo A-150201 prescribe que corresponde a la Dirección General autorizar la construcción y operación de muelles, atracaderos, espigones, norays y otros, sobre el mar, ríos y lagos navegables. La sección IV del Reglamento norma las concesiones de área de mar, ríos y lagos navegables. Esta es la parte que nos interesa en mayor grado. Según el artículo A-150401, atañe al Ministerio de Marina otorgar las *concesiones para el uso de áreas de mar, ríos y lagos navegables*. Los artículos A-150403 y 150405 señalan que las *concesiones en uso de las áreas de mar, ríos y lagos navegables*, se otorgan mediante permisos, autorizaciones y licencias. Las autorizaciones se otorgan mediante Resolución Directoral, por la Dirección General, por un plazo determinado.

Nótese que la concesión en uso a que alude la norma del Reglamento es la facultad de uso y aprovechamiento económico de una *porción de área de mar específicamente determinada*. En esa sección de área marina, la beneficiaria podrá construir y operar un muelle y un terraplén, según consta en las resoluciones directorales

mencionadas. Max Arias-Schreiber, citando a Albaladejo y Salvat, señala que el derecho de uso es el derecho de usar de la cosa y disfrutarla sólo directamente. En el derecho moderno, este derecho comprende, además de la utilización de la cosa, el derecho a percibir los frutos, pero esta última facultad se halla restringida a ciertos límites². El derecho de uso, entonces, constituye la desmembración del derecho de propiedad sobre una porción de área marina que, en nuestro caso, está asignada al Estado, puesto que está comprendida dentro de su dominio marítimo³. Siendo así, el Estado no se desprende del derecho de propiedad del bien, tan sólo concede el derecho de usarlo para ciertos fines y por un plazo determinado. En otras palabras, estamos frente a un predio del Estado afectado por un gravamen, más exactamente: un derecho real sobre cosa ajena.



10. Por el contrario, la *concesión* es definida como la autorización que otorga el Estado a particulares para la apropiación o aprovechamiento de bienes de dominio público como aguas, minas y montes; para construir obras de interés público o para explotar servicios generales o locales⁴. Dumm entiende que se trata de un *contrato administrativo*, toda vez que supone bilateralidad y acuerdo de voluntades entre el poder público concedente y el particular concesionario, cuya finalidad es el interés general, interés que va a primar sobre toda otra circunstancia⁵. Así lo entiende la Directiva N° 004-2001-SUNARP/SN, aprobada por Resolución N° 156-2001-SUNARP/SN, que regula la inscripción de las concesiones y de las hipotecas de concesiones de obras públicas de infraestructura y de servicios públicos. En su artículo 5.4., inciso a) prescribe como documento a ser adjuntado a la solicitud de inscripción, *los partes notariales o testimonio de la escritura pública del contrato de concesión*.

² ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max. *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984. Tomo V. Derechos Reales*. Gaceta Jurídica, 2001. P. 185.

³ **Art. 54° de la Constitución:** "El territorio del Estado es inalienable e inviolable. Comprende el suelo, el subsuelo, el dominio marítimo, y el espacio aéreo que lo cubre. (...) El dominio marítimo del Estado comprende el mar adyacente a sus costas, así como su lecho y subsuelo, hasta la distancia de doscientas millas marinas medidas desde las líneas de base que establece la ley (...)".

⁴ Guillermo CABANELLAS: "*Diccionario Jurídico de Derecho Usual*", Buenos Aires-Argentina, Editorial Heliasta, 1996, Tomo II, pág. 253.

⁵ Raúl E. DUMM: "Concesión de servicios públicos"; en *ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA, versión en CD-ROM*, voz "concesión de servicios públicos".

RESOLUCIÓN N° 115-2005-SUNARP-TR-T

11. Expuestos los conceptos precedentes, es evidente que la partida N° 11002791 en realidad no corresponde a una concesión para explotar un servicio público, sino a la cesión del derecho de uso de un área definida de terreno marino para fines particulares de la sociedad Alimentos Marítimos S.A. En ese sentido, se ha configurado el error material previsto en el inciso c) del artículo 81° del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP): *"Si se ha extendido el asiento en partida o en rubro diferente al que le corresponde"*. Para corregir el error deberán trasladarse los asientos de esta partida, siguiendo el procedimiento establecido por el artículo 83° del RGRP, abriendo una partida en el Registro de Predios a nombre del Estado Peruano con el área y linderos fijados en las resoluciones directorales ya indicadas; dando cuenta del traslado y de su causa en la partida N° 11002791. La cesión de uso y demás gravámenes que afecten al predio se ubicarán en el rubro correspondiente (cargas y gravámenes). Los asientos de inscripción de gravámenes (hipoteca y embargo) serán trasladados tal como aparecen en la partida, toda vez que la rectificación de ningún modo puede afectarles, dado que los mismos están legitimados por la inscripción⁶. Debemos precisar que la apertura de la partida para el traslado de los asientos al Registro de Predios importa la inmatriculación del inmueble, empero ésta se efectúa de manera excepcional debido al hecho de la legitimación registral de los asientos de inscripción⁷.

12. Volviendo al tema de la calificación del bloqueo registral, hemos dicho líneas arriba que verdaderamente la cesión fue del uso del bien (un área del mar), de tal manera que el derecho a ser transferido sólo puede ser del uso de la zona marina afectada. De la minuta acompañada a la solicitud de bloqueo se desprende exactamente lo mismo, salvo porque ha sido expresado en sentido inverso. La usuaria ha manifestado ser propietaria del muelle y terraplén, los cuales transfiere a título oneroso, incluyéndose en la venta la autorización del uso del área acuática, cuando técnicamente debió ser que transfería el derecho de uso del bien y con ello las edificaciones construidas en el área cedida; en este último sentido es como debe entenderse. De esta forma habrá una adecuada compatibilidad entre el título y el contenido de la partida. En este punto

⁶ Art. 87° del RGRP: *"En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto"*.

⁷ Art. 2013° del Código Civil: *"El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez"*.

encaja perfectamente el artículo 96° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios⁸, toda vez que el muelle y terraplén no han sido declarados. En el título archivado sólo consta la autorización para la construcción de estas instalaciones marítimas, adjuntándose en el expediente en el cual se solicitó la autorización ante la Dirección General de Capitanías y Guardacostas, la memoria descriptiva y los planos del *proyecto de construcción*; tanto así que en la minuta de hipoteca se inserta la cláusula vigésimoprimera, según la cual la adquirente Pesquera Maru S.A. se compromete frente al Banco de Crédito del Perú a tramitar ante los Registros Públicos la inscripción de la declaratoria de fábrica del muelle y terraplén existentes.

13. El segundo acto que debe ser analizado es el referido a la hipoteca de la concesión en uso. Constituye un requisito de validez de la hipoteca que el gravamen sea de cantidad determinada o determinable (inciso 3 del artículo 1099° del Código Civil). En la cláusula décimoprimera de la minuta se fija como monto del gravamen la suma de US\$382,500.00 *más intereses, comisiones y gastos*. Estos últimos conceptos convierten en indeterminado dicho monto del gravamen. En la Resolución N° 076-2005-SUNARP-TR-T esta Sala del Tribunal Registral expuso que el monto del gravamen exige inexorablemente encontrarse determinado o ser determinable al momento mismo de la constitución de la garantía, para posibilitar a los terceros (destinatarios de su protección) conocer en todo momento el límite de la responsabilidad del bien gravado. De admitirse lo contrario (la indeterminación *ab initio*), se colocaría a los terceros subadquirentes del inmueble hipotecado en una situación riesgosa, pues la incertidumbre acerca del tope de la responsabilidad hipotecaria del predio podría tornar ineficaz la garantía de los terceros, al agotar la primera hipoteca el valor de realización del inmueble. Esta situación resulta inaceptable en un sistema de garantías que por definición busca la certeza de lo que es objeto de cobertura. Por lo tanto, la Sala concluyó que: *"No es inscribible la hipoteca cuyo monto está determinado por una suma fija, más los intereses, las comisiones y los gastos devengados, pues con dicha fórmula el monto del gravamen resulta indeterminable"*. En ese sentido, deberá rectificarse la minuta



⁸ Art. 96°: "En los casos de transferencias de terreno con edificación no inscrita, para la inscripción de la transferencia del terreno no constituye obstáculo que en el título se haya consignado que también es objeto de la transferencia la edificación no inscrita".

RESOLUCIÓN N° 115-2005-SUNARP-TR-T

para establecer el monto del gravamen de manera determinada o determinable. Hacemos presente que aunque este defecto no ha sido advertido por el Registrador, el Tribunal Registral está facultado a formular nueva observación en atención al literal b.2., inciso b) y literal c.2. del inciso c) del artículo 33^o del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, toda vez que este requisito es de validez de la hipoteca y está prescrito expresa y taxativamente en el artículo 1099° del Código Civil.

14. El Registrador consignó dos reparos en su esquila de observación. El segundo de ellos es que para transferir la cesión en uso del área acuática se requiere la presentación de la resolución directoral que la autorice. Efectivamente, el título constitutivo de la cesión en uso, la Resolución Directoral N° 0521-2000/DCG del 06.11.2000, permite la transferencia del derecho de uso, siempre que la Dirección General de Capitanías y Guardacostas (DGCG) preste su consentimiento a través de una nueva resolución (Art. 12). En consecuencia, la observación del Registrador en este punto es acertada. No obstante, cabe hacerle una precisión, el título contiene un acto de transferencia inmediato (la compraventa del derecho de uso) y un acto de transferencia eventual (la hipoteca). En efecto, la constitución de la hipoteca trae consigo la contingencia de su ejecución forzada y, con ella, la transferencia del derecho de uso a favor de tercero que puede ser el acreedor hipotecario o cualquier otra persona. En ese sentido, la resolución que emita la DGCG deberá también contemplar la autorización para gravar el derecho de uso.



Por las consideraciones expuestas, por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII.- RESOLUCIÓN:

PRIMERO: REVOCAR la observación número uno; **CONFIRMAR** la observación número dos con la precisión señalada en el décimocuarto

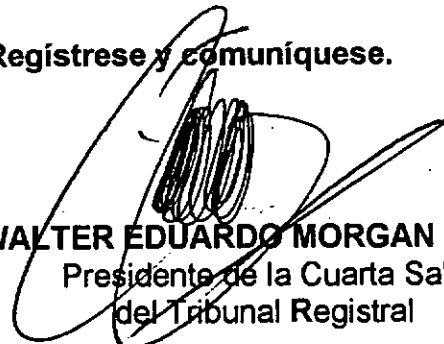
⁹ **Inciso b):** "Salvo lo dispuesto en el literal c), el Tribunal Registral no podrá formular observaciones distintas a la advertidas por el Registrador en primera instancia". **Inciso c):** "Las limitaciones a la calificación registral establecidas en los literales anteriores, no se aplican en los siguientes supuestos: **Literales c.2:** Cuando no se haya cumplido con algún requisito expresa y taxativamente exigido por normas legales aplicables al acto o derecho cuya inscripción se solicita".

considerando de la presente resolución; y **AMPLIAR** la observación según lo indicado en el décimotercer considerando.

SEGUNDO: DISPONER que el Registrador Público traslade los asientos de la partida N° 11002791 del Registro de Concesiones para la Explotación de Servicios Públicos conforme a lo señalado en el undécimo considerando de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.




WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA
Presidente de la Cuarta Sala
del Tribunal Registral


HUGO ECHEVARRÍA ARELLANO
Vocal del Tribunal Registral


ROLANDO ACOSTA SÁNCHEZ
Vocal del Tribunal Registral