

# PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ

FACULTAD DE DERECHO



Informe sobre Resolución No. 03640-2021-PHC/TC, sobre demanda de agravio constitucional interpuesto por Piero Renzo Dellepiane Reggiardo contra el Club Tennis “Las Terrazas Miraflores”

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

**Claudia Milagros Cósser Gómez**

ASESOR:  
**Hugo León Manco**


Lima, 2024

## INFORME DE SIMILITUD

Yo, HUGO ANDRÉS LEÓN MANCO, docente de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor del Trabajo de Suficiencia Profesional titulado Informe jurídico Resolución N° 03640-2021-PHC/TC, sobre demanda de agravio constitucional interpuesto por Piero Renzo Dellepiane Reggiardo contra el Club Tennis "Las Terrazas Miraflores", del autor COSSER GOMEZ, CLAUDIA MILAGROS, dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 30%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin el 16 de julio del 2024.
- He revisado con detalle dicho reporte, así como el Trabajo Académico, y no se advierten indicios de plagio.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lima, 24 de julio del 2024

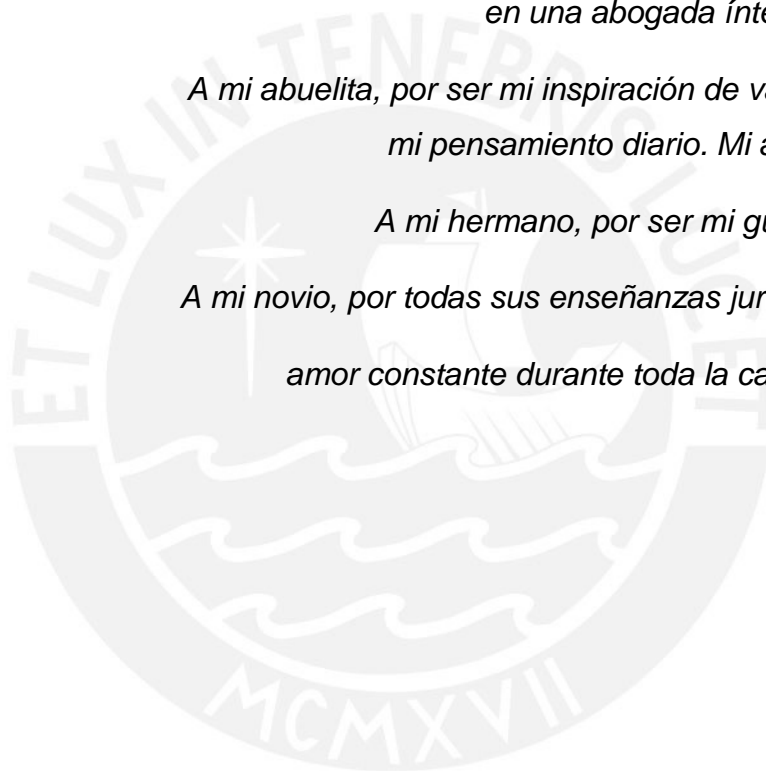
<u>Apellidos y nombres del asesor / de la asesora:</u> HUGO LEÓN MANCO	
DNI: 09834484	Firma: 
ORCID: <a href="https://orcid.org/0000-0002-0958-5856">https://orcid.org/0000-0002-0958-5856</a>	

*A mis padres, por todo su apoyo incondicional, por haberme forjado con valores sólidos que me convertirán en una abogada íntegra y honesta.*

*A mi abuelita, por ser mi inspiración de valentía, lucha y mi pensamiento diario. Mi ángel guardián.*

*A mi hermano, por ser mi guía desde niña.*

*A mi novio, por todas sus enseñanzas jurídicas, apoyo y amor constante durante toda la carrera. Mi futuro magistrado*



*Un agradecimiento especial al doctor Hugo León Manco por brindarme su apoyo y recomendaciones para la elaboración del presente informe. Por sus conocimientos y excelencia profesional y personal*



## RESUMEN

El actual informe jurídico analiza la resolución No. 03640-2021-PHC/TC, en relación con la demanda de inconstitucionalidad presentada por Piero Renzo Dellepiane Reggiardo en su propio nombre, en el de sus familiares y en el de los propietarios de los condominios "Terrazas de Chepeconde S.A.C." e "Inversiones Condominio Aventura S.A.C." contra el "Club Tennis Las Terrazas Miraflores" (en adelante "Club Terrazas") por vulneración del derecho constitucional a la libre circulación.

Esta situación surge a partir de la implementación por parte del Club Terrazas de un sistema de portón, control y vigilancia en el kilómetro 120,8 de la Panamericana Sur, que restringe el acceso a las playas de Cerro Azul que colindan con su predio, a pesar de que existe una servidumbre de paso (en adelante, SP) y una Resolución Jefatural mediante la cual, la municipalidad la reconoció como un acceso de uso público de conformidad con la normativa especial.

Al respecto, el Tribunal Constitucional (en adelante, el TC) La demanda fue estimada parcialmente, condenando al Club Terrazas a garantizar el libre acceso a las playas y reconociendo la vulneración del derecho al libre tránsito. Coincido con esta postura y la utilizaré para ilustrar la importancia de garantizar vías de acceso que permitan a los ciudadanos acceder a espacios públicos, como las playas.

Para ello, en primer lugar, Dilucidaré el régimen de playas para determinar el marco normativo que se aplicará al caso concreto, evaluaré la existencia de una vía de acceso en el km 120,8 de la Carretera Panamericana Sur y desarrollaré el concepto del derecho constitucional a la libertad de tránsito. Con base en ello, determinaré si se vulneró el derecho a la libertad de tránsito del demandante.

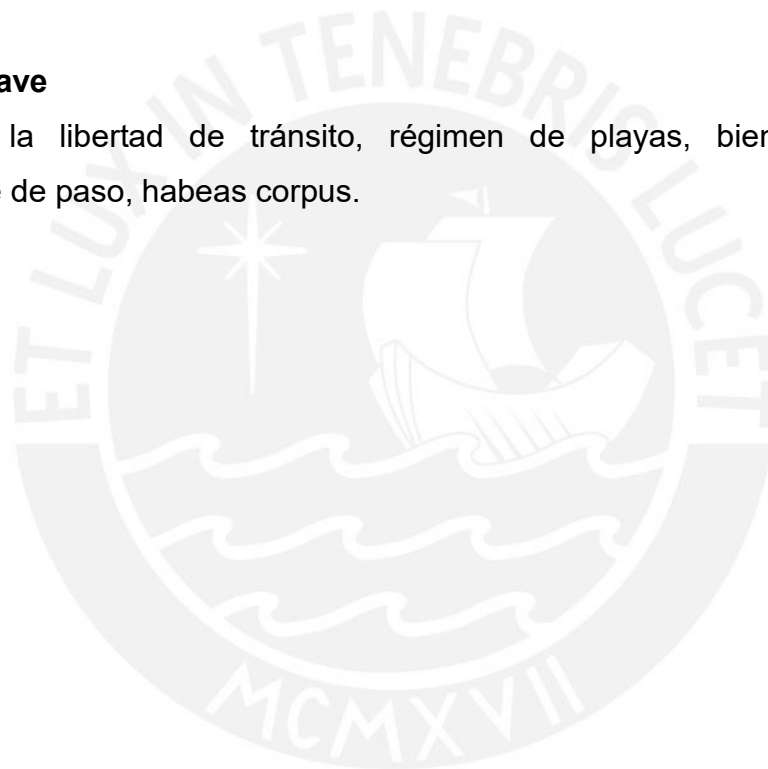
En segundo lugar, evaluará si la presencia de un SP es una condición necesaria para garantizar el libre acceso a la playa. En tercer lugar, se estudiará el

mecanismo de habeas corpus (en adelante HC) para determinar si es el método adecuado para garantizar el derecho a la libertad de tránsito.

Finalmente, El derecho constitucional del demandante a la libertad de tránsito fue violado, como se determinó en el análisis antes mencionado. Además, se determinará que no es necesaria la presencia de un SP para garantizar el acceso sin restricciones a las playas. En consecuencia, la HC es el recurso de protección adecuado en caso de que se acredite la violación del derecho a la libertad de tránsito, y no sirve como método de ejecución de resoluciones administrativas.

**Palabras clave**

derecho a la libertad de tránsito, régimen de playas, bienes públicos, servidumbre de paso, habeas corpus.



## **ABSTRACT**

This legal report analyzes File No. 03640-2021-PHC/TC, in relation to the constitutional claim of Piero Renzo Dellepiane Reggiardo in favor of himself and the owners and relatives of the condominium “Terrazas de Chepeconde S.A.C.” and “Inversiones Condominio Aventura S.A.C.” against the “Club Tennis Las Terrazas Miraflores” for violating the right to freedom of movement for implementing a gate and surveillance at kilometer 120.8 of the South Pan-American Highway.

In this way, access is not allowed to the beaches of Cerro Azul near the land of Piero Renzo Dellepiane's property. Although there is an established right of way and the issuance of express municipal provisions that determine the mandatory nature of the beach law and its regulations. The Constitutional Court declared the claim founded for proving the violation of the right to free movement and ordered the “Club Tennis Las Terrazas Miraflores” to guarantee free access to the beaches, a position that I share and for which I will demonstrate the importance of there being accesses that allow the entry of citizens to public spaces such as beaches.

First of all, I am going to explain the beach regime to identify the rules that will apply to this specific case. I will evaluate the existence of an access road at km 120.8 of the South Pan-American Highway and the concept of the constitutional right to freedom of transit will be developed. I will determine whether the plaintiff's right to freedom of movement was violated.

Secondly, I will analyze whether the existence of a right of way is an essential requirement to guarantee free access to the beaches. Thirdly, I will develop the concept of the habeas corpus mechanism and, consequently, A determination will be made as to whether habeas corpus is the most effective method of guaranteeing the right to freedom of movement.

Finally, the conclusion that the constitutional right to freedom of movement was violated will be reached as a consequence of the previous analysis. Additionally, the presence of a right of way is not a prerequisite for ensuring that the beaches are accessible without charge. As a result, habeas corpus is the appropriate method of safeguarding against the violation of the right to freedom of movement without serving as a means of enforcing administrative resolutions.

***Keywords***

right to free transit, beach regime, public goods, right of way, habeas corpus.





## ÍNDICE

<b>PRINCIPALES DATOS DEL CASO</b> .....	7
<b>I. INTRODUCCIÓN</b> .....	8
1.1 Justificación de la elección de la resolución .....	9
1.2 Presentación del caso y análisis .....	10
<b>II. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES</b> .....	11
2.1 Antecedentes.....	11
2.2 Hechos relevantes del caso.....	13
<b>III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS</b> .....	16
3.1 Problema principal: ¿Se ha vulnerado el derecho a la libertad de tránsito del demandante al no permitírsele acceder a las playas colindantes a los terrenos de su propiedad? .....	16
3.2 Problemas secundarios	
3.2.1 Problema secundario 1: ¿La existencia de una SP es requisito esencial para garantizar el libre acceso a las playas?.....	16
3.2.2 Problema secundario 2: ¿El HC es la vía idónea en un proceso de afectación al derecho a la libertad de tránsito del demandante? .....	16
<b>IV. POSICIÓN DE LA CANDIDATA</b> .....	17
<b>V. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS</b> .....	19
5.1 Problema principal: ¿Se ha vulnerado el derecho a la libertad de tránsito del demandante al no permitírsele acceder a las playas colindantes a los terrenos de su propiedad?.....	19
5.1.1 Régimen de playas.....	19
5.1.2 Existencia de la vía de acceso .....	23
5.1.3 Concepto del derecho constitucional a la libertad de tránsito .....	26
5.1.4 Limitaciones al derecho a la libertad de tránsito.....	27

5.2 Problema secundario 1: ¿La existencia de una SP es requisito esencial para garantizar el libre acceso a las playas? .....	31
5.3 Problema secundario 2: ¿El HC es la vía idónea en un proceso de afectación al derecho a la libertad de tránsito? .....	33
<b>VI. CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES .....</b>	<b>39</b>
<b>VII. BIBLIOGRAFÍA .....</b>	<b>40</b>



## PRINCIPALES DATOS DEL CASO

<b>N° EXPEDIENTE</b>	03640-2021-PHC/TC
ÁREA(S) DEL DERECHO SOBRE LAS CUALES VERSA EL CONTENIDO DEL PRESENTE CASO	Administrativo y civil
IDENTIFICACIÓN DE LAS RESOLUCIONES Y SENTENCIAS MÁS IMPORTANTES	<ul style="list-style-type: none"><li>• Resolución 1 emitida por el Tercer Juzgado de Investigación Preparatoria de Cañete con fecha 22 de julio de 2021.</li><li>• Resolución expedida por la Sala Penal de Apelaciones de la Corte Superior de Justicia de Cañete con fecha 27 de octubre de 2021.</li></ul>
DEMANDANTE/DENUNCIANTE	Piero Renzo Dellepiane Reggiardo
DEMANDADO/DENUNCIADO	Club Tennis Las Terrazas Miraflores
INSTANCIA ADMINISTRATIVA O JURISDICCIONAL	Tribunal Constitucional
TERCEROS	N/A
OTROS	N/A

## 1. INTRODUCCIÓN

A pesar de la normativa acerca de la protección de espacios públicos, especialmente de playas, En los últimos años, las autoridades no han reconocido la importancia de recuperar estas zonas en beneficio de la comunidad, violando así los derechos fundamentales de los ciudadanos. Raúl Matta (2007) subraya la necesidad de hacer hincapié en la ineficacia de las fuerzas del orden, así como en el consentimiento de las autoridades municipales. Estas autoridades consiguen aumentar sus recursos gracias a los nuevos y acaudalados contribuyentes, que a su vez promueven diversos proyectos sociales y de infraestructuras para la región a través de la Asociación de Propietarios del Litoral Sur, que se ha convertido en un importante grupo de presión política.

Es en este contexto que, Tras determinar que se ha vulnerado el derecho a la libertad de tránsito, el TC dicta una resolución que garantiza el libre acceso a las playas tanto de peatones como de vehículos con la actual resolución. Del mismo modo, se determina que ningún municipio o administración puede autorizar proyectos de urbanización, construcción de balnearios o similares que no incluyan vías de acceso que permitan a los ciudadanos acceder a espacios públicos, como las playas.

En ese sentido, a través de este informe, se procederá a analizar esta resolución empezando por la normativa del régimen de las playas y su aplicación en el caso concreto, las cuales son producto del contexto social que llevó a las personas a ocupar esta zona del litoral, además del poco interés que existe por conservar y proteger estos bienes públicos. La administración de las playas fue regulada por la Ley N° 26856 - Ley de Playas (LP) en 1997, que posteriormente fue complementada por el DS N° 050-2006-EF - Reglamento de la Ley de Playas (RLP). En este marco legal, se introduce el concepto de "Zona de Playa Protegida", que abarca tanto el área litoral como la Zona de Dominio Restringido

Seguidamente, se desarrollará el concepto de derecho constitucional a la libertad de tránsito y se analizará la existencia efectiva de una vía de acceso en el caso para determinar si existe la obligación de proteger el derecho a la libertad de tránsito. El objetivo de todo ello es determinar si efectivamente se ha vulnerado el derecho constitucional a la libertad de tránsito del demandante.

En segundo lugar, Dado el alcance de la normativa especial y el contenido fundamental del derecho a la libertad de tránsito, la existencia de un SP es un requisito previo esencial para garantizar el acceso sin restricciones a las playas.

En tercer lugar, Se seguirán desarrollando el concepto y el alcance del mecanismo de CH y se determinará si éste es el método más adecuado para garantizar el derecho a la libertad de tránsito en la situación actual.

Finalmente, Se determinará que se ha violado el derecho constitucional del demandante a la libertad de tránsito. Además, se establecerá que la presencia de un SP no es necesaria para garantizar el acceso gratuito a las playas. En consecuencia, la HC sirve como medida cautelar adecuada frente a la vulneración reconocida del derecho a la libertad de tránsito, sin que ello implique que sea un método de ejecución de resoluciones administrativas.

### **1.1 Justificación de la elección de la resolución**

La presente resolución No.03640-2021-PHC/TC ha sido elegida debido a que aborda una persistente problemática que involucra la violación del derecho al libre tránsito a las playas como espacios públicos a causa de la apropiación e indebido uso exclusivo de las playas por partes de los propietarios de los predios colindantes a dichas playas.

En efecto, como se podrá apreciar en la presente resolución, la existencia de limitaciones y restricciones impuestas por los propietarios colindantes en el paso peatonal y vehicular de personas externas a espacios públicos como las playas ha generado una evidente violación al derecho a la libertad de tránsito de la población en general.

Siendo así que, A la luz de lo anterior, el TC reconoce el régimen jurídico de las playas como bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles a través de esta sentencia. En consecuencia, el TC reitera su compromiso de adherirse a la normativa especial, que incluye la exigencia de una vía de acceso que ofrezca un acceso sin restricciones a las playas como mínimo cada 1000 metros.

## **1.2 Presentación del caso y análisis**

En el presente informe se analiza el agravio constitucional interpuesto por Piero Renzo Dellepiane Reggiardo en su propio nombre y en el de los familiares y propietarios del condominio "Terrazas de Chepeconde SAC" y de "Inversiones Condominio Aventura S.A.C." contra el Club Terrazas, porque obstaculiza el la circulación de vehículos y ciudadanos a las playas que se encuentran cercanas a los predios del demandante, a pesar de que existe una SP y una resolución jefatural que la reconoce como un acceso de uso público de conformidad con la normativa especial vigente.

Como principal problemática, Se alega como violación al derecho de libre tránsito la implementación por parte de la demandada de un sistema de portones, control y vigilancia en el SP ubicado en el km 120.8 de la Carretera Panamericana Sur, distrito de Cerro Azul, provincia de Cañete, departamento de Lima. Este sistema impide el acceso a las playas de Cerro Azul a las personas que no son socios del Club Terrazas. En consecuencia, se analizará si efectivamente se vulneró el derecho al libre tránsito del demandante.

Como primer problema secundario, Se plantea la cuestión de si la existencia de un SP es un requisito previo necesario para garantizar el libre acceso a las playas, dado el alcance de la normativa especial y el contenido fundamental del derecho a la libertad de tránsito.

Como segundo problema secundario, el análisis del mecanismo constitucional de la HC se llevará a cabo para determinar si la HC es el método adecuado

para garantizar el derecho del demandante a la libertad de tránsito en la situación actual.

## **2. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES**

### **2.1 Antecedentes**

El contexto en el que se desarrolla el caso es indispensable para analizar y recordar que la apropiación de terrenos de playas es un problema histórico. Cada verano en nuestro país podemos ser testigos de la gran cantidad de peruanos que acuden a las playas a tomar sol y relajarse. Según Batalla (2024), a partir de la década de 1950, las playas del litoral limeño experimentaron una afluencia masiva de bañistas de diversos estratos socioeconómicos; especialmente en la Costa Verde, lo cual produjo una masificación de bañistas, produciendo el tumulto de los ciudadanos y la necesidad de la creación de balnerarios en el Sur más alejados de la ciudad.

De esta manera, desde los años 70, distritos como Punta Hermosa, San Bartolo, Pucusana, entre otras, se caracterizaron por albergar un gran número de bañistas. En consecuencia, a mediados de los años 90 por este apogeo y visita de los ciudadanos a estas zonas veraniegas de la capital, es que empieza la construcción de las urbanizaciones cerradas, produciendo que gran cantidad de playas tengan, prácticamente, la condición de propiedades privadas porque los propietarios de estos inmuebles han implementado barreras en las vías de acceso al litoral para evitar la ocupación de personas externas a las playas (Batalla 2024)

Sin embargo, es importante reconocer que la Constitución Política del Perú (CPP) establece en su artículo 73 la inalienabilidad e imprescriptibilidad de los bienes públicos. También sugiere que los particulares pueden estar legalmente autorizados a utilizar los bienes públicos para su propio beneficio económico.

La LP y la RLP se promulgaron al año siguiente, 1997. Este marco jurídico introdujo el concepto de "Zona de Playa Protegida", que incluye tanto la zona costera como la Zona de Dominio Restringido.

En cambio, el artículo 56 de la Ley N° 27972 (Ley Orgánica de Municipalidades), promulgada en 2003, establece que los bienes municipales comprenden los inmuebles de uso público destinados a servicios públicos locales, así como las contribuciones provenientes del desarrollo urbano. Los bienes de dominio y uso público comprenden las vías y áreas públicas, así como el subsuelo y el aire.

El DS No. 010-2008-VIVIENDA, promulgado en 2008, establece medidas para la supervisión de la Zona de Playa Protegida y la Zona de Dominio Restringido. La inmatriculación en el Registro de la Propiedad, la supervisión y el carácter inalienable e imprescriptible de la Zona de Playa Protegida son competencia de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales. La Dirección General de Capitanías y Guardacostas también es responsable de las funciones de control y vigilancia.

El Sistema Nacional de Bienes Estatales fue creado en 2019 mediante la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales. Esta ley establece una serie de órganos, garantías y normas que regulan de manera integral el patrimonio del Estado en los niveles de gobierno nacional, regional y municipal. La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales actúa como ente regulador, con el objetivo de garantizar una administración simplificada, organizada y eficaz. El Estado o cualquier entidad pública es el propietario de las playas, que se definen como bienes del Estado en el artículo 3 de la ley.



## **2.2 Hechos relevantes del caso**

### **Sobre la Resolución Jefatural 130-2018-JDPUOPC/MDCA**

La Municipalidad Distrital de Cerro Azul publicó la Resolución Jefatural N° 130-2018-JDPUOPC/MDCA el 15 de diciembre de 2018. Esta resolución establece una zona de libre tránsito a la playa en el km 120,8 de la carretera Panamericana Sur, la cual ha sido reconocida a lo largo de los años y ha permanecido de manera continua y pacífica. Se requiere la presencia de un SP para todos los ciudadanos.

### **Sobre el Acta de Constatación de la Diligencia de Verificación de Hechos**

El Acta de Verificación de la Diligencia de Comprobación de Hechos fue acreditada el 19 de agosto de 2021, indicando que en el km 120.8 de la Carretera Panamericana Sur, el Club Terrazas ha establecido diferentes obstáculos que impiden el libre acceso como una tranquera con palanca, unos muretes, una soga metálica y una caseta de metal a cargo de un personal de seguridad que interroga a todas las personas que quieran transitar por el camino asfaltado e indica que el pase solo se permite a los socios del Club y en caso contrario, solo puede ser usado como vía peatonal, teniendo restringido el acceso para los vehículos. En el área también se ha verificado que el predio cercado del demandante tiene una garita, además de 2 puertas en dirección a una carretera asfaltada en la cual comenzaría la Carretera Panamericana Sur.

### **Sobre la interposición de la demanda**

El demandante Piero Renzo Dellepiane presentó una demanda HC el 21 de julio de 2021, en su nombre y en el de los familiares y propietarios de las comunidades de condominios "Terrazas de Chepeconde S.A.C." e "Inversiones Condominio Aventura S.A.C." contra el Club Terrazas por los siguientes argumentos:

- A pesar de que el Club Terrazas es una SP reconocida por el Acuerdo de Concejo N° 033-85-CPC y la Resolución Jefatural N° 130-2018-JDPUOPC/MDCA (en adelante, "Resolución Jefatural 130"), obstruye

indiscriminadamente el libre tránsito a la orilla que colinda con su propiedad. Además, la vía costera ubicada en el km 120,8 de la Carretera Panamericana Sur se encuentra ratificada como zona de acceso público a través de la promulgación de diversas disposiciones municipales y de la LP y su reglamento. De los hechos de la sentencia se desprende que el SP de acceso a la playa ha existido de manera continua y tranquila desde su constitución, según consta en prueba fehaciente (fundamento 15).

- Inversiones Condominio Aventura S.A.C. no tiene acceso directo a las playas del distrito de Cerro Azul. En consecuencia, es necesario utilizar el SP que se estableció en la propiedad del Club Terrazas, el cual fue adquirido a través de la Asociación Los Percebes y Los Pajaritos S.A.
- Los propietarios del condominio Terrazas de Chepeconde S.A.C. se ven perjudicados como consecuencia del incumplimiento por parte del Club Terrazas de la Resolución 130, que prohíbe el libre acceso peatonal y vehicular a las playas adyacentes a la propiedad de la demandante en su proyecto (que no está inscrito en el Registro Público y carece de autorización urbanística).
- Vulneración del derecho a la libertad de tránsito

Por esta razón el demandante solicita:

- Ordenar al Club Terrazas el retiro de los obstáculos que actualmente impiden el acceso a la SP en el km 120.8 de la Carretera Panamericana Sur, incluyendo el portón y cualquier forma de control o vigilancia. De esta manera, el demandante podrá acceder a las playas de Cerro Azul que se encuentran en las proximidades.
- Se solicita a la Municipalidad Distrital de Cerro Azul realice las gestiones necesarias para hacer cumplir la Resolución 130, que autoriza la carretera de 120,8 km como zona de acceso público, en caso de que la demanda sea acogida.

Por otra parte, el demandado solicitó que la demanda sea desestimada por las siguientes razones:

- Su propiedad ha adquirido una servidumbre de paso de naturaleza contractual, situada en el kilómetro 120.8 de la Carretera Panamericana Sur, con el propósito de facilitar tanto el acceso de vehículos como de peatones a las playas de Cerro Azul. Además, la municipalidad de ese distrito, mediante la Resolución Jefatural 130, decidió que se establezca una Servidumbre de Paso en una parte de su terreno. No obstante, esta acción se llevó a cabo mediante un proceso administrativo defectuoso, ya que no se notificó a la parte representada, lo que la hace susceptible de ser anulada administrativamente.
- El demandante argumenta que hay una Sociedad de Personas, pero que está viciada desde su establecimiento, por lo tanto, no está consentida.
- En la carretera que está siendo evaluada, hay otra empresa con empleados a cargo de la parte demandada.

### **Sobre la resolución en primera instancia**

El 22 de julio de 2021, el tercer juzgado de investigación preparatoria de Cañete, a través de la Resolución 1, aceptó la demanda. Posteriormente, el 20 de agosto de 2021, la declaró como improcedente por los siguientes argumentos:

- No se ha confirmado la presencia de una servidumbre de paso que sea accesible al público y esté situada dentro de la propiedad del Club Terrazas.
- La orden de la municipalidad de Cerro Azul al Club Terrazas para establecer la servidumbre demuestra que la vía en cuestión no está presente.
- La Resolución Jefatural 130 ha sido impugnada por la parte demandada, lo que ha dado lugar a un procedimiento administrativo en curso. Por lo

tanto, la orden de establecer la zona de acceso a la playa no es actualmente factible.

### **Sobre la resolución en segunda instancia**

El 27 de octubre de 2021, la Sala Penal de Apelaciones de la Corte Superior de Justicia de Cañete rechazó la solicitud de hábeas corpus y ratificó la decisión apelada. Explicó que la resolución cuestionada está en proceso, por lo tanto, no hay una decisión definitiva todavía. Además, indica que el enfoque constitucional no es apropiado para examinar el asunto de la creación de una Sociedad Anónima que facilite el acceso a las playas.

### **Sobre la resolución del Tribunal Constitucional (TC)**

En una decisión emitida el 25 de septiembre de 2023, la Sala Primera del Tribunal Constitucional resolvió en parte a favor de la demanda, reconociendo la violación del derecho al libre tránsito. Como resultado, se ha instruido al Club Terrazas para que asegure el acceso público a las playas mediante la vía situada en el kilómetro 120.8 de la Carretera Panamericana Sur.

## **3. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS**

### **3.1 Problema principal**

¿Se ha vulnerado el derecho a la libertad de tránsito de Renzo Dellepiane Reggiardo y de los propietarios y familiares del condominio “Terrazas de Chepeconde S.A.C.” y de “Inversiones Condominio Aventura S.A.C.” al no permitírseles acceder a las playas colindantes a los terrenos de su propiedad?

### **3.2 Problemas secundarios**

**3.2.1** ¿Correspondía en el presente caso considerar la importancia de la existencia de una SP como requisito para garantizar el libre acceso a las playas?

**3.2.2** ¿El HC es la vía idónea en un proceso de afectación al derecho al libre

tránsito?

#### **4. POSICIÓN DE LA CANDIDATA**

##### **Respuestas preliminares a los problemas principal y secundarios**

Problema principal: ¿Se ha vulnerado el derecho a la libertad de tránsito de Renzo Dellepiane Reggiardo y de los propietarios y familiares del condominio “Terrazas de Chepeconde S.A.C.” y de “Inversiones Condominio Aventura S.A.C.” al no permitírseles acceder a las playas colindantes a los terrenos de su propiedad?

Considero que el derecho al libre tránsito del demandante ha sido vulnerado. A pesar de que la Resolución Jefatural 130 reconoció una vía de acceso y la normativa establece la obligación de contar con un acceso a las playas cada 1000 metros, el Club Terrazas impidió al demandante acceder a las playas cercanas a sus terrenos. Esto se puede observar mediante la colocación de una puerta y una barrera metálica, así como la presencia de muros y una caseta vigilada por personal de seguridad que cuestiona e impide el paso de peatones y vehículos a aquellos que no son miembros del Club Terrazas. Por consiguiente, se confirma que se está obstaculizando la circulación de vehículos y el paso de peatones hacia las playas adyacentes a los terrenos de la propiedad del demandante.

Problema secundario No. 1: ¿La existencia de una SP es requisito esencial para garantizar el libre acceso a las playas?

Creo que la presencia de una servidumbre de paso no es un requisito fundamental para asegurar el acceso libre a las playas. Dado que, conforme a la Constitución y la Ley de Playas, las playas son consideradas de uso público de forma inalienable e imprescriptible, el cuestionamiento sobre la existencia de una servidumbre de paso no resulta relevante. Sin embargo, el artículo 10 de la

mencionada ley establece que, en situaciones donde propiedades privadas o públicas como balnearios, urbanizaciones cercanas a la playa, terrenos ribereños, u otros similares carezcan de acceso directo a la playa desde vías públicas al entrar en vigor la ley, se creará una servidumbre de paso para asegurar dicho acceso. Esta solicitud de paternidad será sin costo y se registrará, en lo correspondiente, por lo establecido en el Título VI de la Sección Tercera del Libro V del Código Civil, específicamente el Artículo 1.

Problema secundario N° 2: ¿El HC es la vía idónea en un proceso de afectación al derecho a la libertad de tránsito del demandante?

Considero que el Habeas Corpus es la vía adecuada para asegurar el derecho a la libertad de movimiento del demandante en esta situación particular. Dado que, conforme al artículo 25 inciso 6 del Código Procesal Constitucional, el Habeas Corpus es aplicable en casos de cualquier acción u omisión que afecte el derecho de desplazamiento, entrada o salida del territorio nacional. Dado que en esta situación se puede observar una violación al derecho al libre acceso a las playas, debido a las restricciones arbitrarias impuestas en el camino de acceso a ellas. Por lo que procede válidamente la aplicación del HC como mecanismo para resguardar dicho derecho constitucional vulnerado.

### **Posición individual sobre el fallo de la resolución**

Estoy de acuerdo con la sentencia del TC y considero que este caso nos confronta con un problema histórico en nuestro país que involucra no sólo temas técnicos sino también prácticas culturales y sociales. No obstante, creo que es discutible y digno de cuestionamiento lo mencionado acerca de que para garantizar y poner en práctica el derecho a la libertad de tránsito con respecto al acceso libre a las playas sea indispensable cumplir con lo establecido en la LP. Es necesario que se cumplan los requisitos establecidos en esta normativa especial que destaca la importancia de contar con una vía de acceso público, a pesar de que la Constitución reconoce el derecho al libre tránsito de forma

general y sin condiciones previas. Por otra parte, estoy de acuerdo con los argumentos presentados por los Magistrados Domínguez Haro y Ochoa Cardich, quienes sostienen que no se requiere la eliminación permanente de las estructuras o mecanismos de control establecidos en la zona donde se ubica la SP. Se busca garantizar que ninguna construcción futura impida el libre acceso, evitando que se utilicen como excusas para restringir sin fundamento el libre tránsito.

## **5. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS**

Para seguir con el curso de la investigación, en los siguientes párrafos, se desarrollarán los problemas jurídicos planteados.

### **5.1 Problema principal ¿Se ha vulnerado el derecho a la libertad de tránsito de Renzo Dellepiane Reggiardo y de los propietarios y familiares del condominio “Terrazas de Chepeconde- S.A.C.” y de “Inversiones Condominio Aventura S.A.C” al no permitírseles acceder a las playas colindantes a los terrenos de su propiedad?**

Para abordar esta interrogante, es fundamental analizar en primer lugar los límites del régimen de playas, en el cual se las reconoce como bienes de dominio público y lo que implica esta asignación. En segundo término, se procederá a analizar la aplicación de la normativa en el caso específico mediante la verificación de la presencia de un acceso adecuado. Finalmente, se analizará el derecho constitucional al libre tránsito, junto con sus restricciones y protecciones, como uno de los fundamentos del principio de la dignidad de la persona. Se concluirá que el demandante ha visto su derecho al libre tránsito vulnerado al no permitírsele el acceso a las playas.

#### **5.1.1 Régimen de playas**

El artículo 73 del Código de Procedimiento Penal establece que los bienes de dominio público no pueden ser vendidos ni transferidos a otra persona, y que tampoco pueden perder su propiedad con el paso del tiempo. Sin embargo, se permite que estos bienes sean otorgados a individuos para su uso económico de acuerdo con lo establecido por la ley. De acuerdo con la afirmación de Marcial

Rubio en su obra de 1999, los bienes de dominio público son aquellos que están destinados al uso y beneficio de la colectividad, y no pueden ser transferidos a individuos particulares. En consecuencia, los recursos de dominio público continúan bajo la autoridad del Estado. El experto jurista Parejo Alfonso (1998) indica que una de las características de los bienes de uso público es que no pueden ser transferidos a particulares, debido a que el uso de estos bienes es un derecho de toda la sociedad.

El Decreto Supremo No. 008-2021-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de la Ley No. 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, establece en su artículo 2 la definición de los bienes de dominio público como aquellos bienes estatales destinados al uso público, como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros similares, cuya gestión, conservación y mantenimiento son responsabilidad de una entidad.

El artículo 3 del Reglamento de la Ley No. 29151 establece la definición de bienes de dominio público como aquellos destinados a la prestación de servicios públicos, como palacios, sedes gubernamentales e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, bienes reservados y afectados al uso para la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados a cumplir funciones estatales. Estos activos son inherentes y no pueden ser transferidos a otra persona, tampoco pierden su validez con el tiempo, y el Estado tiene autoridad para administrarlos, regularlos y protegerlos de acuerdo con la legislación vigente.

La Ley de Playas, en su primer artículo, establece que las playas son aquellas zonas costeras planas con una pendiente suave hacia el mar, formadas por arena, piedras, guijarros o arena con limo. Este espacio, con una franja mínima de 50 metros de ancho que corre paralela a la línea de marea alta, es designado como un bien de uso público, el cual no puede ser vendido ni adquirido por prescripción. La normativa determina que la entrada y disfrute de las playas es gratuito, a menos que se especifique lo contrario de manera explícita. En



consecuencia, el área de playa, como bien de dominio público, no puede ser apropiada por particulares, por lo que ningún particular u organismo público puede ejercer dominio privado o excluir ilegítimamente el uso público.

Además, el artículo 62 de la Ley Orgánica de Municipalidades establece que las playas, ríos, manantiales, corrientes de agua y lagos son considerados bienes públicos. Solo pueden ser concedidos para otros usos en casos de seguridad nacional.

Además, el artículo 56 del Decreto Supremo No. 007-85-VC, que corresponde al Reglamento de Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, indica que las calles, parques, plazas, paseos, playas y demás espacios de uso público son considerados intocables, intransferibles e insusceptibles de adquisición por prescripción.

En cuanto a los accesos, la Ley de Playas establece en su artículo 4 que, en todos los complejos turísticos y urbanizaciones cercanas a la playa, así como en terrenos ribereños y similares tanto de propiedad pública como privada, debe haber, al menos cada 1000 metros, una vía de acceso que facilite la entrada libre a las playas. Este acceso debe posibilitar la circulación de vehículos motorizados hasta una distancia mínima de 250 metros desde la línea de marea alta. A partir de ese punto, se requiere la presencia de al menos un acceso peatonal que conduzca a la playa.

De este modo, la disposición de la norma es explícita al señalar que los dueños de propiedades contiguas a las playas o ubicadas en áreas ribereñas tienen la responsabilidad de establecer vías de acceso a las playas. Además, el artículo 5 establece que ninguna municipalidad o autoridad competente podrá autorizar proyectos de desarrollo urbano, construcción de complejos turísticos, urbanizaciones o conjuntos residenciales cerca de la playa sin garantizar la existencia de una vía de acceso público.

En el caso de que, después de la autorización o construcción correspondiente, no se garantice el acceso público y seguro a las playas y se ocupen 1000 metros de forma contigua, se establecerá automáticamente una restricción legal que afectará a todas las propiedades. Esta carga legal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7 de la Ley de Playas, otorga la autorización a la municipalidad o autoridad correspondiente para abrir el acceso a la playa sin necesidad de compensar a los propietarios.

### **5.1.2 Existencia de la vía de acceso**

De acuerdo a los acontecimientos descritos en el caso, el Club Terrazas compra a la Asociación Los Percebes y a Los Pajaritos S.A. dos terrenos de playa situados en el distrito de Cerro Azul. El sublote 1 ha sido transferido por la Asociación Los Percebes. A través del Acuerdo de Concejo No. 033-85-CPC del 10 de mayo de 1985, se estableció la obligación de permitir el acceso a las áreas de uso público dentro de su propiedad. Por consiguiente, en el acuerdo de compraventa firmado entre el demandado y la Asociación Los Percebes, se establece una servidumbre perpetua para uso público en ese terreno. En relación con el sublote 2 que fue cedido por la Asociación Los Pajaritos S.A., situada entre el kilómetro 119 y 120 de la carretera Panamericana Sur, la sentencia también indica que se había formado una Sociedad Anónima previamente.

En efecto, como resultado de la transacción de terrenos realizada por el Club Terrazas, la institución adquirió la propiedad de una servidumbre de paso que permite el acceso directo a la Carretera Panamericana Sur, en el kilómetro 120.8 del distrito de Cerro Azul. De este modo, usted es responsable de gestionar y conservar las vías de acceso en beneficio de los terrenos que no cuentan con acceso a las playas.

Además, mediante la Resolución Jefatural 130, publicada el 15 de diciembre de 2018, la municipalidad distrital de Cerro Azul establece la ubicación designada como zona de acceso público a la playa en el Kilómetro 120.8 de la Carretera Panamericana Sur. De este modo, se garantiza el acceso público a las playas

para los ciudadanos, fundamentado en la existencia sostenida y pacífica de una servidumbre de paso que ha estado vigente a lo largo del tiempo. Esta servidumbre afecta a las propiedades adquiridas por el Club Terrazas a partir de 1985, de acuerdo con la Ley de Playas y su normativa, las cuales establecen que las playas son de uso público, inalienables e imprescriptibles.

Además, el Club Terrazas señala que en el kilómetro 119 de la Carretera Panamericana Sur hay un acceso vehicular y peatonal público, disponible para cualquier individuo que quiera ir a la playa. No obstante, según la inspección judicial realizada por el Tercer Juzgado de Investigación Preparatoria de Cañete, se ratifica que no hay otras rutas cercanas al kilómetro 120.8 de la Carretera Panamericana Sur que faciliten el acceso sin restricciones de los demandantes a las playas de Cerro Azul.

Similarmente, la parte demandada con el fin de invalidar dicha SP, alega a través de un escrito, que la Resolución Jefatural 130 no tendría efectos toda vez que no fue notificada, por ello interpuso de oficio un pedido de nulidad y posteriormente formuló una apelación en vía administrativa contra la denegatoria. Sin embargo, el Tribunal Constitucional señala que la petición de anulación no implica necesariamente que constituya un procedimiento administrativo en curso en sí mismo, ya que la facultad de anular de oficio un acto administrativo está vinculada a la administración, de acuerdo con el artículo 213 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

Por consiguiente, al no ser un proceso administrativo sancionador en particular, el Tribunal Constitucional indica que no puede ser categorizado como un procedimiento de aprobación automática, de evaluación previa o como un recurso administrativo interpuesto contra una resolución de sanción (fundamento 16). En realidad, lo expuesto por la parte demandada no afectaría en absoluto la validez de la Resolución Jefatural.

Como otro argumento para refutar la existencia de la Servidumbre de Paso, Club Terrazas indica que esta no se encontraría en la ubicación designada en el kilómetro 120.8, sino en otro lugar. Se señala que esta situación se debe a las frecuentes transacciones comerciales y al Acuerdo 033-85-CPC de la Comisión de Playas Municipal. En dicho acuerdo se establece que la señalización en el tramo comprendido entre el kilómetro 120 y el kilómetro 123 no era precisa, lo que generaba una falta de claridad con relación a la Ley de Playas de 1985.

Sin embargo, según lo establecido en la Resolución Jefatural 130 y en la Ley de Playas que estipula que cada 1000 metros debe haber un acceso público a las playas, se ha reconocido que el acceso en el kilómetro 120.8 es de carácter público. De acuerdo con el mencionado marco legal, la disputa sobre la ubicación inicial de la Servidumbre de Paso no es relevante para resolver el caso actual, y la ruta de acceso establecida sigue siendo efectiva.

Por el contrario, si fuera declarada válidamente sin efecto, anulada, reemplazada o revertida, la municipalidad competente debe declarar, en reemplazo de la cuestionada resolución, cualquier vía de acceso pública que permita el libre tránsito de los ciudadanos y deberá dársele el respectivo cumplimiento ante una eventual nueva resolución administrativa. De este modo, se reconoce la presencia de una ruta de acceso en el kilómetro 120.8, la cual debe ser establecida y respetada para garantizar el acceso libre de los ciudadanos a las playas adyacentes, conforme a la Ley de Playas.

Esto ocurre debido a que los actos administrativos conservan su validez, aunque estén siendo impugnados en el ámbito administrativo o judicial, a menos que la legislación establezca lo contrario o que una medida cautelar judicial o administrativa lo disponga, lo cual no es el caso en esta situación. Asimismo, la aprobación oficial otorgada a la ruta de acceso mediante la Resolución jefatural no es crucial para la legitimidad del reconocimiento de la protección al derecho al libre acceso a las playas, dado que este derecho está

consagrado en la Constitución y en la Ley de Playas, la cual estipula que cada 1000 metros se debe asegurar dicho acceso.

El Tribunal Constitucional determina que la objeción realizada en instancias administrativas o judiciales sobre la legalidad de la Resolución Jefatural 130 no representa de ninguna manera un riesgo, ya que podría influir en la decisión sobre si el Club Terrazas está infringiendo el derecho a la libertad de tránsito de los demandantes y otros ciudadanos que desean acceder a las playas en el distrito de Cerro Azul.

### **5.1.3 Concepto del derecho constitucional al libre tránsito**

Después de informarse sobre la Ley de Playas que establece la obligación de contar con un acceso a las playas cada 1000 metros, y una vez que la municipalidad de Cerro Azul ha reconocido dicho acceso, junto con la normativa pertinente en este caso, procederemos a analizar si el demandado está obstaculizando el paso de vehículos y peatones a las playas, infringiendo así el derecho constitucional a la libertad de tránsito del demandante.

El derecho a la libre circulación, vinculado al derecho a la libertad individual, se encuentra establecido en el artículo 2, inciso 11 de la Constitución. Este principio establece que toda persona tiene el derecho de seleccionar su lugar de residencia, desplazarse por el territorio nacional y entrar y salir del mismo, a menos que existan limitaciones por motivos de seguridad, órdenes judiciales o cumplimiento de la normativa de extranjería.

En ese mismo sentido, el Tribunal Constitucional, a través de la sentencia 2876-2005-PHC/TC, determinó que el derecho de libre circulación implica el ejercicio del atributo de moverse y caminar. Esto implica la habilidad de moverse de forma autónoma de acuerdo a las propias necesidades y metas personales, tanto dentro del país como al entrar o salir del mismo, en el momento que usted lo decida. (fundamento 11).

La Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, en su octavo artículo, afirma que toda persona tiene el derecho de establecer su residencia en el territorio del Estado del cual es ciudadano, desplazarse por él sin restricciones y salir de él únicamente por decisión propia. Asimismo, la Declaración Universal de los Derechos Humanos, en su artículo 13, establece el derecho a la libertad de movimiento, señalando que toda persona tiene el derecho de desplazarse libremente, seleccionar su lugar de residencia dentro de un Estado, salir de cualquier nación, incluyendo la suya propia, y regresar a su país.

El ejercicio del derecho a la libertad de movimiento es esencial para el desarrollo pleno de la persona, ya que implica la capacidad de desplazarse por calles y áreas públicas. No obstante, Ibler (2008) argumenta que, aunque el Estado tiene la obligación de asegurar la protección de los ciudadanos, las acciones que lleve a cabo deben ser adecuadas y justificadas, procurando encontrar un equilibrio entre la libertad y la seguridad.

El individuo que posee el derecho a la libertad de desplazamiento es cualquier persona, mientras que el Estado, así como cualquier persona física o jurídica, deben respetar este derecho debido a su relevancia primordial. Si bien el Estado es el principal destinatario de este derecho, según Romero (2021), también es oponible a cualquier persona, sea natural o jurídica, mediante la acción de Hábeas Corpus. Por lo tanto, se reconoce la necesidad de respetar este derecho tanto frente a actos provenientes de un juez como de una persona natural o jurídica.

#### **5.1.4 Limitaciones al derecho a la libertad de tránsito**

Aunque el derecho a la libertad de movimiento es esencial, no es ilimitado y puede ser restringido. La Defensoría del Pueblo en el año 2004 establece que la "limitación" de un derecho constitucional se refiere a la capacidad otorgada por la Constitución o la ley para restringir, disminuir o regular su ejercicio, sin perjudicar su núcleo esencial. En resumen, la restricción debe ser adecuada y no debe impedir el ejercicio del derecho, a menos que la Constitución lo

establezca expresamente.

El Tribunal Constitucional ha intentado definir con precisión los casos específicos que la libertad de movimiento incluye como medida de protección. En la sentencia 2876-2005-PHC/TC se destaca la importancia de que la implementación de medidas restrictivas en situaciones específicas cumpla con el principio de razonabilidad. Dichas medidas deben ser apropiadas para cumplir su objetivo protector, constituir el método menos invasivo disponible para lograr el resultado deseado y guardar proporción con el interés que se pretende resguardar (fundamento 15).

En este contexto, Ninguna persona tiene la autoridad para limitar la libertad de movimiento de otra, salvo en situaciones específicas establecidas en el artículo 2, inciso 11 de la Constitución. Estas situaciones incluyen cuestiones de salud pública, órdenes judiciales como medidas de protección para menores en casos de disputas familiares, víctimas de delitos sexuales, entre otros, la aplicación de la ley de extranjería o durante estados de emergencia. De esta manera, la restricción de este derecho se justifica por motivos de orden público o la protección de intereses superiores que es necesario preservar.

Por esta razón, en el expediente No. 2961-2002-HC/TC, el Tribunal Constitucional destaca que no se debe permitir una limitación irrazonable y desproporcionada del derecho a la libertad de movimiento, protegido en el inciso 11 del artículo 2 de la Constitución Política del Perú, si dicha restricción no busca proteger ningún interés constitucional. (fundamento 3).

Igualmente, Según el informe de la Defensoría del Pueblo de 2004, cualquier acción o decisión que limite el derecho al libre desplazamiento debe ser evaluada conforme a los principios de legalidad y razonabilidad. Este derecho tiene como objetivo proteger uno de los pilares del principio de dignidad de la persona humana: su libertad, la cual a su vez representa uno de los valores esenciales de la organización democrática del Estado peruano, según lo

establecido en el artículo 43 de la Constitución Política del Perú.

Así pues, En la Sentencia No. 2876-2005-PHC/TC, el Tribunal Constitucional establece que la libertad de circulación no puede ser ejercida en terrenos privados, dado que implica el movimiento entre lugares públicos, excluyendo el desplazamiento dentro de áreas privadas, las cuales están protegidas por el principio de inviolabilidad del domicilio (fundamento 13).

Por lo tanto, No es aceptable proteger como parte del derecho de libre circulación cualquier desplazamiento que una persona realice dentro de áreas designadas para uso privado, como una residencia, lugar de trabajo u otra propiedad privada, salvo que exista una vía privada de uso público.

Una vía privada de uso público es definida según el DS No. 023-2021-MTC en el artículo 2, como una vía destinada al uso particular que también tiene acceso en común a toda la población. En efecto, es importante lo mencionado por el TC ya que hace hincapié en que la libertad de tránsito solo se ejerce en un lugar público y no en zonas privadas de uso particular debido a la inviolabilidad de domicilio.

En consecuencia, según lo indicado por la Defensoría del Pueblo (2004), Las personas tienen el derecho de transitar libremente por las vías públicas, como aceras, calles, avenidas y puentes, sin necesidad de permiso de ninguna autoridad o persona, ya que estas vías están diseñadas para permitir el flujo libre de personas y vehículos de acuerdo con las necesidades diarias.

Ahora bien, El asunto se refiere a un litigio entre un individuo y una entidad legal debido a la obstrucción del acceso de vehículos y peatones a las playas cercanas a las propiedades del demandante, las cuales son espacios públicos. De acuerdo con el Acta de Constatación de la Diligencia de Verificación de Hechos del 19 de agosto de 2021, se ha confirmado que en el kilómetro 120.8 de la Carretera Panamericana Sur, el Club Terrazas ha instalado una puerta con cerradura, una cadena metálica, paredes bajas y una caseta con personal de seguridad que examina y cuestiona a cualquier individuo que desee entrar. Este personal señala que la entrada está restringida exclusivamente a los miembros del Club Terrazas,



y en caso contrario, el acceso solo está permitido para peatones, prohibiendo la entrada de vehículos de aquellos que no son socios.

El tema en cuestión trata sobre una disputa legal entre un individuo y una entidad jurídica a causa de la restricción del acceso de vehículos y personas a las playas cercanas a las propiedades del demandante, las cuales son áreas públicas. Según el Acta de Constatación de la Diligencia de Verificación de Hechos del 19 de agosto de 2021, se ha verificado que en el kilómetro 120.8 de la Carretera Panamericana Sur, el Club Terrazas ha colocado una puerta con cerradura, una cadena metálica, muros de baja altura y una caseta con personal de seguridad que interroga a cualquier persona que pretenda acceder. Este empleado indica que el acceso está limitado únicamente a los miembros del Club Terrazas. De lo contrario, solo se permite la entrada a peatones, prohibiendo la circulación de vehículos de personas no afiliadas al club.

Efectivamente, el Tribunal Constitucional indica que el Club Terrazas ha violado en varias ocasiones el artículo 4 de la Ley de Playas, el cual establece la obligación de contar con una vía de acceso cada 1000 metros en balnearios y urbanizaciones, ya sea de propiedad pública o privada, para garantizar el acceso libre a las playas. Por lo tanto, al limitar de forma injustificada el acceso a personas que no son socios del Club Terrazas y desean ingresar por la carretera 120.8 de la Carretera Panamericana Sur en el distrito de Cerro Azul, se ha infringido el derecho de los ciudadanos a la libertad de circulación, reconocido constitucionalmente en el inciso 11 del artículo 2 de la Constitución.

Finalmente, El Tribunal Constitucional ha decidido y establecido que la municipalidad de Cerro Azul debe tomar las acciones correspondientes para asegurar el acceso libre a las playas en el kilómetro 120.8 de la Carretera Panamericana Sur, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Playas. Además, usted deberá supervisar el cumplimiento de las regulaciones dentro del área bajo su responsabilidad. Por otro lado, la sentencia no busca la eliminación inmediata de los obstáculos y estructuras detalladas en la demanda que están impidiendo el acceso a las playas. Por el contrario, el objetivo es asegurar que

las construcciones futuras no obstaculicen ni restrinjan el paso de peatones o vehículos, manteniendo la implementación de medidas generales de prevención en materia de seguridad ciudadana establecidas por la Policía Nacional o la Municipalidad.

## **5.2 Primer problema secundario: ¿La existencia de una SP es requisito para garantizar el libre acceso a las playas?**

El artículo 1035 del Código Civil describe la servidumbre predial como la obligación que el dueño de una propiedad puede imponer a favor de otro, conocido como propietario del predio dominante. Esta servidumbre permite al propietario del predio dominante realizar ciertas acciones en la propiedad sirviente, o bien, restringir al propietario de esta última en el ejercicio de algunos de sus derechos.

El Código Civil, en los artículos siguientes (1036, 1037 y 1038), detalla las particularidades generales de la SP, incluyendo su carácter inseparable de ambos predios, su perpetuidad a menos que exista una disposición legal o pacto en contrario, y su carácter indivisible. En consecuencia, cada dueño del terreno dominante posee el derecho a la servidumbre, mientras que cada propietario del terreno sirviente está obligado a respetar dicho derecho.

Respecto a la SP, En la Sentencia No. 03640-2021-PHC/TC, el Tribunal Constitucional explica que esta responsabilidad, en líneas generales, otorga a la municipalidad o autoridad competente la facultad de identificar y habilitar los accesos públicos indispensables para garantizar la entrada a las playas. De acuerdo con el artículo 12 de la Ley de Procedimiento, si no hay una ruta de acceso apropiada, los gastos de preparación de las obras para el Servicio Público serán responsabilidad de la municipalidad o la autoridad correspondiente. En caso contrario, se podrá emplear una vía ya existente mediante la aprobación del Consejo o una resolución administrativa. En esta situación, la Municipalidad de Cerro Azul ha validado, a través de la Resolución Jefatural 130 del 15 de diciembre de 2018, el área de acceso público a la playa en el Kilómetro 120.8 de la Carretera Panamericana Sur, garantizando la

entrada sin restricciones para la población. Esto se fundamenta en la evidencia documentada de la presencia constante y reconocida de una servidumbre de paso hacia la playa a lo largo del tiempo.

De esta manera, Se garantiza el derecho al acceso libre a las playas de acuerdo con lo establecido en los artículos 6 y 7 de la Ley de Playas. Estos artículos establecen que, al imponer una carga legal a las propiedades adyacentes a las playas para crear vías de acceso público, se asegura el ejercicio del derecho de libre circulación. Conforme al artículo 19 del Reglamento de Ley de Playas, esta carga opcional otorga a la municipalidad o autoridad correspondiente la facultad de definir y habilitar las vías de acceso público requeridas para facilitar la entrada a las playas.

En ese sentido, la LP no hace referencia a la existencia de un SP propiamente dicha, con las características y elementos que hemos mencionado. Por el contrario, hace alusión simplemente a una vía de acceso, sin detallar previamente que sea una vía que pertenezca a una planificación urbana vial. Por tanto, la existencia de una SP no es un requisito indispensable para asegurar el acceso libre a las playas, como lo ratifica el TC en la resolución bajo estudio, al indicar que es necesario establecer previamente una vía de acceso público para hacer efectivo el derecho al libre acceso (fundamento 22), sin mencionar la creación de una SP. Además, aunque el derecho a la libertad de tránsito tiene una base constitucional directa, este principio no se aplica automáticamente cuando se invoca para asegurar el acceso libre a las playas. De hecho, para garantizar el ejercicio de este derecho en relación con el acceso a las playas, es indispensable cumplir con los requisitos establecidos por la ley (fundamento 14).

Sin embargo, en mi opinión, condicionar la posibilidad de acceder a una vía para ejercer el derecho al libre tránsito constituye una restricción irregular y desproporcionada que afecta negativamente la condición de bienes de dominio público de las playas en caso de que no haya una servidumbre de paso, los

propietarios no tendrán la obligación de permitir el acceso y más aún si las municipalidades facultadas para otorgar dicho gravamen, se rehúsan a hacerlo muchas veces por intereses privados, priorizando el bienestar de los propietarios y residentes de estas propiedades.

En efecto, contestando a la pregunta, la presencia de una servidumbre de paso no es un requisito indispensable para asegurar el acceso libre a las playas, ya que, según la normativa vigente, es suficiente con contar con un acceso. No obstante, considero que esta medida plantea ciertas dudas, ya que podría entenderse que sin una vía de acceso no se podría ejercer el derecho al libre acceso a las playas. A pesar de que la Ley de Playas también establece en su artículo 6 la imposición de una servidumbre legal que afectará a todas las propiedades que se encuentren a 1000 metros paralelos al mar, con el propósito de asegurar el libre acceso a las playas. Este documento legal otorga permiso a la municipalidad para habilitar la entrada a la playa, la cual será designada como un espacio de uso público.

### **5.3 Segundo problema secundario: ¿El HC es la vía idónea en un proceso de afectación al derecho al libre tránsito?**

La CPP, En el artículo 200, apartado 1, se establece que el Habeas Corpus es admisible en caso de que se viole o ponga en peligro la libertad individual o sus derechos constitucionales relacionados. Esto significa que el Habeas Corpus solo se aplica cuando la presunta violación constitucional afecta de forma negativa, concreta y directa el derecho a la libertad personal o sus derechos constitucionales relacionados, como el derecho al libre desplazamiento. Además, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7, inciso 1, del Nuevo Código Procesal Constitucional, los procedimientos constitucionales no son válidos si los eventos y la petición de la demanda no se relacionan directamente con el contenido protegido constitucionalmente del derecho mencionado.

El artículo 33 inciso 7 del Nuevo Código Procesal Constitucional reconoce la posibilidad de solicitar un hábeas corpus en situaciones donde se vea afectado el derecho al libre desplazamiento de los ciudadanos nacionales o residentes extranjeros para entrar, transitar o salir del país debido a restricciones de tránsito arbitrarias o ilegales, como el bloqueo de vías públicas de uso común. Con relación a este tema, el Tribunal Constitucional indica en su fallo que a través del procedimiento de hábeas corpus se puede proteger el derecho al libre desplazamiento de los ciudadanos ante limitaciones ilegales o arbitrarias para acceder a vías públicas o privadas de uso común, así como en situaciones donde se impida el acceso libre del propietario a su residencia o a cualquier propiedad bajo su control. En este contexto, el propósito del Habeas Corpus, al igual que los demás procedimientos constitucionales, es restablecer las circunstancias a como estaban antes de la violación del derecho constitucional relacionado con la libertad.

La jueza Pacheco Zerga emite un voto individual en la sentencia que está siendo analizada en relación con el tema del Habeas Corpus. Ella indica que, si se confirma que se ha restringido de manera arbitraria el derecho al libre tránsito de las personas a través de vías públicas o privadas de uso público, se debe ordenar el cese de esa restricción y buscar devolver las cosas a su estado original. El Tribunal Constitucional ha establecido en la Sentencia No. 06558-2015.PHC/TC que en todo procedimiento de Habeas Corpus relacionado con la violación del derecho a la libertad de movimiento a través de una detención policial, es necesario demostrar previamente la legalidad y la existencia de dicha detención policial. En el caso de que se trate de asuntos puramente legales en la presunta violación de un derecho y vayan más allá del propósito del proceso de hábeas corpus, la demanda deberá ser considerada como improcedente (fundamento 6).

En realidad, se puede concluir que el Tribunal Constitucional sostiene la noción de que, para comprobar la constitucionalidad de la violación del derecho a la libertad de movimiento de un individuo, es indispensable contar con una vía

legal válida, ya que será a través de esta por la que se constate su limitación. De esta manera, se podrá verificar la constitucionalidad de dicha restricción por medio del HC.

La jurisdicción constitucional no tiene la facultad de determinar o designar rutas específicas de acceso público a las playas, pero sí puede invalidar restricciones arbitrarias al derecho de libre circulación que se hayan impuesto en vías previamente designadas como accesos públicos de acuerdo con lo establecido en la Ley de Playas.

De esta forma, En esta situación específica, es necesario demostrar la validez legal de la carretera en el kilómetro 120.8 de la Panamericana Sur, la cual es objeto de la reclamación de protección. Además, es importante señalar la interrupción del flujo de vehículos y la limitación del acceso de los peatones a las playas a través de la colocación de obstáculos físicos, puntos de control y la presencia de personal de seguridad. Esta situación representa una infracción al derecho fundamental de la libre circulación.

Sin embargo, La jueza Pacheco Zerga opina que tanto la solicitud de la demanda como los eventos no están directamente vinculados con el contenido protegido constitucionalmente del derecho a la libertad de movimiento garantizado por el Habeas Corpus, ya que la presencia de la Persona Desaparecida no está suficientemente aclarada, lo que genera controversia sobre su existencia. Por este motivo, la jueza concluye que esta disputa se centra en cuestiones puramente legales vinculadas a la implementación de la Ley que establece que las playas costeras son bienes de uso público, por lo tanto, el recurso de hábeas corpus no sería aplicable.

No obstante, La existencia de la vía de acceso ha sido confirmada mediante la Resolución Jefatural 130, a pesar de que el Club Terrazas no ha cumplido con esta disposición. El club ha impugnado esta decisión en el ámbito administrativo a través de un recurso de apelación el 07 de octubre de 2020 y posteriormente

con una solicitud de nulidad de oficio el 24 de noviembre de 2020. En sus argumentos, el club afirma que el punto 15 de la Resolución Jefatural 130 no reconoce la presencia de una servidumbre de paso hacia la playa en el kilómetro 120.8 de la Carretera Panamericana Sur, la cual ha sido reconocida de forma continua y tranquila a lo largo de la historia.

Asimismo, señala que de acuerdo a las fotografías contenidas en el informe técnico se aprecia que la SP se encuentra en el kilómetro 123.7 y no en el kilómetro 120.8. Aunque esto demuestra claramente la existencia de una servidumbre de paso que permite el acceso a la playa y que ha sido mantenida de manera continua y pacífica, también pone de manifiesto la falta de precisión de dicha servidumbre. Por esta razón, en la sentencia no se ordena al Club Terrazas abrir el acceso al público según lo establecido en la Resolución Jefatural 130. En cambio, se ordena cumplir con cualquier vía de acceso público reconocida por la Municipalidad de Cerro Azul como tal, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal.

Es debido a esta controversia que surge la discusión sobre la validez legal de la solicitud de protección que genera la necesidad de realizar un análisis detallado sobre si fuera apropiado restablecer o no el derecho a la libertad de movimiento, ya que, como se ha mencionado, el propósito del Habeas Corpus es restaurar a un estado previo a la presunta violación del derecho. De acuerdo con el artículo 25.1 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, el Habeas Corpus es un procedimiento ágil y directo para proteger contra violaciones comprobadas a la libertad de movimiento. No obstante, al no haberse establecido la creación de la Sociedad Anónima, la función de la Sociedad de Responsabilidad Limitada se distorsiona y se convierte únicamente en un instrumento para llevar a cabo decisiones administrativas.

Además, la Resolución Jefatural 130 detalla el procedimiento de ejecución, designando a la policía municipal como responsable de llevar a cabo la fiscalización y control en caso de que el Club Terrazas y los demás propietarios

de terrenos afectados por la Servidumbre de Paso de acceso vehicular y peatonal hacia el mar no cumplan con lo establecido. De esta manera, no puede indicarse que lo que buscaría al alegarse un HC en la presente resolución tendría como objetivo dar cumplimiento a dicha resolución ya que existen mecanismos legales previamente establecidos para hacerla efectiva, sin necesidad de desnaturalizarla ni alterar su finalidad constitucional.

Además, los magistrados en las resoluciones de primera y segunda instancia de este caso indican que el Habeas Corpus no tiene la facultad de generar derechos, sino únicamente de restablecerlos. En los fundamentos 13 y 14 de la resolución que está siendo analizada, el Tribunal Constitucional señala que, a pesar de que el derecho al libre tránsito tiene un respaldo constitucional directo, su aplicación para el acceso a playas se regirá por normativas legales específicas, las cuales deben ser cumplidas de manera adecuada para que dicho derecho sea efectivo.

Por consiguiente, mediante la Resolución Jefatural 130 que designa la carretera del kilómetro 120.8 de la Carretera Panamericana Sur como de acceso público, se establece el derecho de la ciudadanía a acceder a las playas, distinguiéndolo del derecho al libre tránsito reconocido en nuestra Constitución. El derecho a la libre circulación a través de un acceso público designado por la administración ha sido infringido por el Club Terrazas, lo cual justifica la necesidad de que se declare procedente el Habeas Corpus.

Es importante tener presente que los procedimientos constitucionales no tienen la finalidad de proclamar derechos, sino de restablecerlos. Por consiguiente, es necesario confirmar la adecuada limitación del derecho constitucional al libre desplazamiento y, en caso afirmativo, evaluar si dicha limitación cumple con lo establecido en la Constitución, teniendo en cuenta los principios y demás derechos fundamentales reconocidos en la misma. Esto no significa la confirmación de la presencia de una ruta de tránsito, tal como se ha indicado en las decisiones del Tribunal Constitucional: expediente 03164-2021-PHTC/TC



fundamentación 6, 00553-2022-PHC/TC fundamentación 5, 03347-2021-PHC/TC fundamentación 14, 03469-2021-PHC/TC fundamentación 11.

Sobre la SP el TC ha señalado en la sentencia 2329-2011-PHC/TC fundamento 27 al 29, que la SP constituye, En un determinado contexto, existe un medio legal que permite ejercer el derecho a la libertad de movimiento en sus diferentes formas. Por lo tanto, se deduce que cualquier limitación injustificada impuesta sobre la libertad personal también constituye una violación al derecho de libre circulación, el cual puede ser protegido a través del recurso de hábeas corpus. No obstante, el Tribunal Constitucional enfatiza que la protección de los derechos fundamentales se limita únicamente al ámbito constitucional, dejando de lado la resolución de conflictos puramente legales.

El Tribunal Constitucional ha considerado válida la demanda en situaciones donde se ha presentado una denuncia por obstrucción del paso por una servidumbre de paso, únicamente cuando se ha demostrado previamente la existencia y legalidad de dicha servidumbre de paso de acuerdo con las normativas vigentes. Por lo tanto, no se llevará a cabo una evaluación en situaciones donde se haya infringido el derecho a la libertad de movimiento y esté vinculado a cuestiones pertenecientes al sistema judicial ordinario, como la legalidad o existencia de una medida de seguridad personal.

Lo que el Honorable Consejo evalúa es el proceso de cumplimiento de normativas, no la ejecución de actos administrativos. Sin embargo, en el caso no se está ejecutando la Resolución Jefatural, sino que ésta ha reconocido de acceso público a una determinada vía, lo cual no ha sido respetado por el Club Terrazas que arbitrariamente ha impedido su acceso. De esta manera, el objetivo de la resolución es revertir una obstrucción injustificada sobre una vía de acceso público.

## **6. CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES**

El Habeas Corpus es el medio adecuado para asegurar el derecho a la libertad de movimiento del demandante, ya que se ha constatado la restricción injustificada impuesta en el acceso que impide el libre tránsito a las playas. La determinación de un proceso administrativo en trámite sobre la validez de un acto administrativo respecto a la determinación de una SP, no impide concluir y proteger dicho derecho constitucionalmente reconocido, por ello que el HC resulta procedente.

La presencia de una servidumbre de paso no es un requisito fundamental para asegurar el derecho a la libertad de acceso a las playas. Según lo establecido en la Constitución y la legislación especial correspondiente, las playas son consideradas de uso público, no pueden ser vendidas y su acceso no puede ser limitado con el paso del tiempo. Por lo tanto, la discusión sobre la existencia de una servidumbre de paso no es pertinente, dado que ya existe un reconocimiento constitucional que protege este derecho. Además, en la Ley de Playas no se menciona explícitamente como requisito la creación de una Sociedad Protectora. Por el contrario, establece la obligación de disponer de un acceso cada 1000 metros en los balnearios, urbanizaciones cercanas a la playa, terrenos ribereños y áreas similares.

Finalmente, se ha establecido que el derecho al libre tránsito del demandante ha sido vulnerado. A pesar de que la municipalidad de Cerro Azul reconoció administrativamente la existencia de un acceso para el libre tránsito a través de la Resolución Jefatural 130, el Club Terrazas está obstaculizando el paso de vehículos y peatones a las playas mediante la instalación de una caseta, muros, una puerta y cuerdas.

## **BIBLIOGRAFÍA**

Batalla, C. (2024). *El mundo playero de Lima: ¿cómo eran las playas y los bañistas limeños de las décadas pasadas del siglo XX?*. El Comercio. <https://bit.ly/4cCOPGM>

Constitución Política del Perú (1993)

Código Civil Peruano. Decreto Legislativo 295 (1984)

Comité de Derechos Humanos (1999)

Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre (1948)

Declaración Universal de los Derechos Humanos (1948)

Decreto Supremo 023-2021-MTC. Modifica el Reglamento Nacional de Tránsito aprobado por DS N° 033-2001-MTC y el Reglamento Nacional de Vehículos aprobado por DS N° 058-2003-MTC

Defensoría del Pueblo (2004) *Libertad de tránsito y seguridad ciudadana: los enrejados en las vías públicas de Lima metropolitana*. Lima.

DS 050-2006-EF. Reglamento de la ley N° 26856, que declara que las playas son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establece la zona de dominio restringido DS N° 007-85-VC, Reglamento de Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente

DS 008-2021-VIVIENDA. DS que aprueba el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales

Expediente No. 2961-2002-HC/TC. Tribunal Constitucional (1996)

DAM P., 2004. La ocupación del desierto de la playa Asia, ARQ, n° 57, Lima, p. 56-57.

Ley 26856 (1997) Ley que declaran que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establecen zona de dominio restringido

Ley N° 29476 (2009) Ley que modifica y complementa la Ley 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones.

Ley 29090 (2009) Ley de Regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones

Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades,

RUBIO, M. A.(1999). Estudio de la Constitución Política de 1993. LIMA. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

ROMERO, Julia. Derechos de libertad: libertad personal, libre tránsito, residencia y reunión. 2018 Tribunal Constitucional (1996) Sentencia 2876-2005-PHC/TC.

Resolución N° 2839-2023-SUNARP-TR. Tribunal Registral.

MATTA R., 2005. *Quartiers fermés et nouveaux clubs de plage : une approche résidentielle sur la recomposition des élites socio-économiques de Lima*, mémoire de DEA en sociologie, Paris: Université Paris 3-Sorbonne / IHEAL, 116 p.

PINCON M. y PINCON-CHARLOT M., 2000. *Sociologie de la bourgeoisie*, Paris : La Découverte, Coll. Repères, 122 p. Pareja Alfonso 1998, pp 37

Sentencia 2961-2002-HC/TC. Tribunal Constitucional.

<https://bit.ly/3VW2AJe>

Sentencia 03640-2021-PHC/TC. Tribunal Constitucional

<https://bit.ly/3VW2KQQ>



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 03640-2021-PHC/TC  
CAÑETE  
PIERO RENZO DELLEPIANE  
REGGIARDO Y OTROS

## SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

En Lima, a los 25 días del mes de septiembre de 2023, la Sala Primera del Tribunal Constitucional, integrada por los magistrados Monteagudo Valdez, Domínguez Haro, convocado para dirimir la discordia suscitada por el voto singular de la magistrada Pacheco Zerga, y Ochoa Cardich; además del fundamento de voto en conjunto de los magistrados Domínguez Haro y Ochoa Cardich que se agrega, pronuncia la siguiente sentencia.

### ASUNTO

Recurso de agravio constitucional interpuesto por don Aníbal Quiroga León y don Sergio Verástegui Valderrama abogados de don Piero Renzo Dellepiane Reggiardo contra la resolución de foja 671, de fecha 27 de octubre de 2021, expedida por la Sala Penal de Apelaciones de la Corte Superior de Justicia de Cañete, que declaró improcedente la demanda de *habeas corpus* de autos.

Firmado digitalmente por:  
OTAROLA SANTILLANA Jane  
Pilar FIR 06251899 hard  
Motivo: Doy fe  
Fecha: 16/10/2023 16:28:49-0500

### ANTECEDENTES

#### Demanda

Con fecha 21 de julio de 2021, don Piero Renzo Dellepiane Reggiardo interpuso demanda de *habeas corpus* a favor propio y de los propietarios y familiares del condominio “Terrazas de Chepeconde SAC” y de “Inversiones Condominio Aventura SAC” (f. 85) contra el “Club Tennis Las Terrazas Miraflores”. Invoca el derecho a la libertad de tránsito.

Solicita que se ordene al demandado retirar toda tranquera, control o vigilancia que haya implementado en la servidumbre de paso que se ubica a la altura del kilómetro 120.8 de la Carretera Panamericana Sur, distrito de Cerro Azul, provincia de Cañete – Lima, a fin de que el actor y los favorecidos accedan a las playas de Cerro Azul que se encuentran en el lugar. Asimismo, solicita que, una vez que la demanda sea estimada, se oficie a la Municipalidad Distrital de Cerro Azul a efectos de que adopte las acciones necesarias para que dé cumplimiento a la Resolución Jefatural 130-2018-JDPUOPC/MDCA, de fecha 15 de diciembre de 2018.

Refiere lo siguiente: i) en relación con el lote de terreno rústico de Malaguita Playa SA, mediante Acuerdo de Concejo 033-85-CPC, de fecha 10

Firmado digitalmente por:  
OCHOA CARDICH Cesar  
Augusto FIR 06626828 hard  
Motivo: En señal de  
conformidad  
Fecha: 25/09/2023 11:57:39-0500

Firmado digitalmente por:  
MONTEAGUDO VALDEZ Manuel  
FAU 20217267618 soft  
Motivo: En señal de  
conformidad  
Fecha: 10/10/2023 17:20:47-0500

Firmado digitalmente por:  
DOMINGUEZ HARO Helder FAU  
20217267618 soft  
Motivo: En señal de  
conformidad  
Fecha: 30/09/2023 17:20:52-0500



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 03640-2021-PHC/TC  
CAÑETE  
PIERO RENZO DELLEPIANE  
REGGIARDO Y OTROS

de mayo de 1985, se aprobó el acuerdo que señala que “La recurrente deberá aperturar los caminos de usos públicos dentro de su propiedad para ingreso a la playa”; ii) Malaguita Playa SA transfirió parte de su lote rústico a la Asociación Los Percebes y, en el contrato de compraventa, la asociación, en cumplimiento del acuerdo de concejo, reconoció una servidumbre de paso para uso público dentro de su propiedad; y iii) dicho contrato estipuló que Malaguita Playa SA constituye a favor de la Asociación Los Percebes una servidumbre de paso perpetua sobre el inmueble matriz, que fue construida entre el kilómetro 121.5 de la Carretera Panamericana Sur y su propiedad.

Asimismo, indica lo siguiente: i) mediante contrato de compraventa inscrito, la Asociación Los Percebes transfirió al Club Tennis Las Terrazas Miraflores el lote que le había sido transferido por Malaguita Playa SA; ii) en la constitución de la servidumbre de paso celebrada por la Asociación La Vela Club a favor de Los Pajaritos SA se señaló que se reserva el dominio de dicha servidumbre; iii) mediante contrato de compraventa inscrito Los Pajaritos SA transfirió al Club Tennis Las Terrazas Miraflores el sublote 2 de la parcela “A” ubicada a la altura del kilómetro 119 a 120 de la Carretera Panamericana Sur, predio que colinda con la playa; y iv) Inversiones Condominio Aventura SAC adquirió de la Asociación La Vela Club el sublote 1 ubicado en el kilómetro 120 de la Carretera Panamericana Sur, cuya partida cuenta con servidumbre de paso.

Alega que el demandado ha restringido de manera arbitraria el acceso a la playa colindante con el terreno de su propiedad, pese a la existencia de una servidumbre de paso constituida para dicho efecto y la expedición de disposiciones municipales expresas que determinan la obligatoriedad de la ley de playas y su reglamento. Señala que Inversiones Condominio Aventura SAC no tiene acceso directo a la playa Cerro Azul, por lo que debe hacer uso de la servidumbre de paso constituida sobre el inmueble del Club Tennis Las Terrazas Miraflores que fue adquirido de la Asociación Los Percebes y de Los Pajaritos SA.

Aduce que el demandado restringe el libre acceso a la playa a través de la servidumbre de paso establecida mediante el Acuerdo de Concejo 033-85-CPC y la Resolución Jefatural 130-2018-JDPUOPC/MDCA, pronunciamiento este último que evidenció (sic.) “prueba fehaciente de la constitución de una servidumbre pública de acceso a la playa (...) que se ha mantenido en forma pacífica, continua y reconocida a través de los años” y determinó aprobar como zona de acceso público a la playa la vía ubicada en el kilómetro 120.8 de la



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 03640-2021-PHC/TC  
CAÑETE  
PIERO RENZO DELLEPIANE  
REGGIARDO Y OTROS

Carretera Panamericana Sur. Precisa que, pese a que la citada resolución jefatural fue notificada, el demandado incumple el mandato edil y no permite en su proyecto (aún no saneado en la Sunarp ni en Habilitación Urbana) el tránsito vehicular y peatonal respecto de las playas colindantes a los terrenos de su propiedad, lo cual produce un evidente perjuicio para los propietarios del condominio Terrazas de Chepeconde SAC.

### **Resolución de primera instancia**

El Tercer Juzgado de Investigación Preparatoria de Cañete, mediante la Resolución 1, de fecha 22 de julio de 2021 (f. 147), admitió a trámite la demanda.

Realizada la investigación sumaria del *habeas corpus*, el demandado Club Tennis Las Terrazas Miraflores, representado por su presidente Daniel Edgardo Fernández Sánchez solicitó que la demanda sea desestimada (f. 314). Señala que su predio tiene una servidumbre de paso de origen contractual que se ubica en el kilómetro 120.8 de la Carretera Panamericana Sur y permite el acceso peatonal y vehicular a la playa Cerro Azul; no obstante, la municipalidad, mediante la aludida resolución jefatural, derivada de un procedimiento supuestamente viciado, por no haber sido notificada su representada y que es objeto de nulidad administrativa, determinó que sobre una sección del área de su inmueble se constituya una pretendida servidumbre de paso. Agrega que el demandante invoca la existencia de una servidumbre que se encontraría viciada desde su origen, que no tiene fundamento técnico ni legal y que no se encuentra consentida.

De otro lado, se levantó el acta de constatación en el lugar de los hechos (f. 348). Se señala que a la altura del kilómetro 120.8 de la Carretera Panamericana Sur se aprecia una cadena de 5 metros de distancia sujeta a muros y una caseta con personal a cargo que permitió la apertura y el ingreso hacia una carretera en sentido de este a oeste y por el tramo de 300 metros. Se indica que en el lugar se verifica la existencia de una tranquera con palanca y sin obstáculo para el libre acceso, a la derecha el terreno del demandante que se encuentra cercado cuenta con una garita y dos puertas hacia la carretera y en cuyo interior hay una carretera asfaltada que iniciaría en la Carretera Panamericana Sur. Se refiere que en la carretera materia de inspección existe otra cadena con personal a cargo de la demandada.



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 03640-2021-PHC/TC  
CAÑETE  
PIERO RENZO DELLEPIANE  
REGGIARDO Y OTROS

El Tercer Juzgado de Investigación Preparatoria de Cañete, con fecha 20 de agosto de 2021, declaró improcedente la demanda (f. 406). Estima que en el caso no se ha acreditado la existencia de una servidumbre de paso que sea de uso público y transite dentro del predio de la demandada. Señala que la municipalidad ha ordenado a la demandada que constituya dicha servidumbre, lo cual revela, sin lugar a duda, que dicha vía no existe. Agrega que mediante la Resolución Jefatural 130-2018-JDPUOPC/MDCA se ha ordenado a la demandada que constituya una zona de acceso público a la playa, resolución que ha sido cuestionada y administrativamente se encuentra en trámite.

### **Resolución de segunda instancia**

La Sala Penal de Apelaciones de la Corte Superior de Justicia de Cañete, con fecha 27 de octubre de 2021 (f. 671), confirmó la resolución apelada por similares fundamentos. Precisa que la constitución de una servidumbre que permita acceder al demandante libremente a la playa no procede en la vía constitucional, además que no hay cosa decidida respecto de la alegada resolución jefatural cuya impugnación se encuentra en trámite.

### **FUNDAMENTOS**

#### **Delimitación del petitorio**

1. El objeto de la demanda es que se ordene al Club Tennis Las Terrazas Miraflores retirar toda tranquera, control o vigilancia que haya implementado en la servidumbre de paso que se ubica a la altura del kilómetro 120.8 de la Carretera Panamericana Sur, distrito de Cerro Azul, provincia de Cañete – Lima, a fin de que don Piero Renzo Dellepiane Reggiardo y los favorecidos puedan acceder por dicho lugar a las playas de Cerro Azul; y, consecuentemente, se oficie a la Municipalidad Distrital de Cerro Azul a efectos de que adopte las acciones necesarias para que dé cumplimiento a la Resolución Jefatural 130-2018-JDPUOPC/MDCA, de fecha 15 de diciembre de 2018, que habría aprobado como zona de acceso público la vía que se reclama.
2. Se invoca la presunta vulneración del derecho a la libertad de tránsito.





TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 03640-2021-PHC/TC  
CAÑETE  
PIERO RENZO DELLEPIANE  
REGGIARDO Y OTROS

### **Procedencia del *habeas corpus***

3. Sobre el particular, el Tribunal Constitucional ha precisado en la Sentencia 06558-2015-PHC/TC (fundamento 6) que el análisis constitucional del fondo de una demanda que alegue el agravio del derecho a la libertad de tránsito de la persona requiere mínimamente que conste de autos la existencia y validez legal de la alegada vía, y que se manifieste su restricción de tránsito a través de ella, pues es en dicho escenario que resulta viable la verificación de la constitucionalidad de tal restricción.
4. Entonces, para que ello ocurra debe acreditarse de manera inequívoca y constatable la existencia legal de la vía respecto de la cual se reclama tutela (kilómetro 120.8 de la Carretera Panamericana Sur, ubicado en el distrito de Cerro Azul, provincia de Cañete – Lima) y el cuestionado impedimento de tránsito que será materia de análisis constitucional (bloqueo del libre tránsito vehicular y el desplazamiento peatonal hacia la playa Cerro Azul mediante la colocación de tranquera, casetas de control y personal de seguridad) pues así como los procesos constitucionales no son declarativos de derechos, sino restitutorios de estos, la tarea del juzgador constitucional —que tutela el derecho al libre tránsito— es constatar la manifestación de la alegada restricción material del referido derecho fundamental y, de ser así, determinar si tal restricción es inconstitucional o constitucionalmente compatible con el cuadro de valores, principios y/o demás derechos fundamentales que reconoce la Constitución, sin que aquello implique la labor de establecer, constituir o instituir la existencia de una vía de tránsito (cfr. sentencias 00213-2021-PHC/TC, 02884-2018-PHC/TC, 00119-2017-PHC/TC y 02440-2015-PHC/TC).

### **Proceso de *habeas corpus* y el derecho fundamental a la libertad de tránsito**

5. La Constitución establece expresamente en su artículo 200, inciso 1, que el *habeas corpus* procede cuando se vulnera o amenaza la libertad individual o sus derechos constitucionales conexos. Ello implica que para que proceda el *habeas corpus* el hecho denunciado de inconstitucional necesariamente debe redundar en una afectación negativa, real, directa y concreta del derecho a la libertad personal o sus derechos constitucionales conexos, como es del derecho al libre tránsito. Es por



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 03640-2021-PHC/TC  
CAÑETE  
PIERO RENZO DELLEPIANE  
REGGIARDO Y OTROS

ello que el artículo 7, inciso 1 del Nuevo Código Procesal Constitucional establece que no proceden los procesos constitucionales cuando los hechos y el petitorio de la demanda no están referidos en forma directa al contenido constitucionalmente protegido del derecho invocado.

6. Asimismo, respecto al derecho fundamental a la libertad de tránsito, la Constitución establece en su artículo 2, inciso 11, que toda persona tiene derecho “(...) a elegir su lugar de residencia, a transitar por el territorio nacional y a salir de él y entrar en él, salvo limitaciones por razones de seguridad o por mandato judicial o por aplicación de la ley de extranjería”. En esa línea, este Tribunal Constitucional ha precisado lo siguiente:

La facultad de libre tránsito comporta el ejercicio del atributo de *ius movendi et ambulandi*”. Es decir, supone la posibilidad de desplazarse autodeterminativamente en función de las propias necesidades y aspiraciones personales, a lo largo y ancho del territorio, así como a ingresar o salir de él, cuando así se desee” (cfr. Sentencia 02876-2005-PHC/TC).

7. Por otro lado, el Nuevo Código Procesal Constitucional, en su artículo 33, inciso 7 reconoce y prevé la tutela del derecho al libre tránsito de la persona a través del *habeas corpus*. Al respecto, se tiene que mediante el presente proceso es permisible tutelar el derecho al libre tránsito de la persona frente a restricciones arbitrarias o ilegales de tránsito a través de una vía pública o de una vía privada de uso público o común cuya existencia legal conste de autos, así como del supuesto de restricción total de ingreso y/o salida del domicilio de la persona (vivienda/morada) y no de cualquier bien sobre el cual tenga disposición.
8. En el presente caso, el demandante alega que el Club Tennis Las Terrazas Miraflores viene impidiendo el tránsito vehicular y el desplazamiento peatonal a las playas colindantes a los terrenos de su propiedad, pese a la existencia de una servidumbre de paso constituida para dicho efecto y la expedición de disposiciones municipales expresas que determinan la obligatoriedad de la ley de playas y su reglamento, conforme se detalla a continuación:
  - a. A la altura del kilómetro 120.8 de la Carretera Panamericana Sur, el demandado ha instalado una tranquera, conforme se



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 03640-2021-PHC/TC  
CAÑETE  
PIERO RENZO DELLEPIANE  
REGGIARDO Y OTROS

- acredita con muestra fotográfica (f. 76-80).
- b. A la altura del km. 120.8 de la Carretera Panamericana Sur, el demandado ha instalado una soga metálica de cinco metros de distancia, unos muretes y una caseta de metal, de dos por tres metros, aproximadamente, ubicada al lado derecho, verificándose que hay un personal a cargo de la caseta; y, aproximadamente a trescientos cincuenta metros más allá, en dirección a la orilla del mar, se encuentran instalados dos muretes, uno en cada extremo, de 1.40 metros de altura, con cadena y candado, al lado del cual también se encuentra un personal a cargo del mismo, conforme se acredita del Acta de Constatación de la Diligencia de Verificación de Hechos llevada a cabo el 19 de agosto de 2021 (f. 348).
  - c. El personal de seguridad del demandado interroga a toda persona que pretende ingresar por el camino asfaltado y señalizado, quienes indican que el acceso es para los miembros del club y, de no ser así, el pase se encuentra restringido para el acceso de vehículos y solo puede ser utilizado como vía peatonal por aquellos que no tienen la calidad de socios de la emplazada, conforme lo acreditan los registros de video adjuntados en autos (f. 455).

### **Régimen jurídico de las playas y el derecho al libre tránsito**

9. El artículo 73 de la Constitución establece que “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”.
10. Por otro lado, la Ley 26856, que declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establecen zona de dominio restringido, establece en su artículo primero que “las playas del litoral de la República son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles. (...) y el ingreso y uso de las playas es libre, salvo en los casos señalados expresamente en la presente Ley.”
11. En esa línea, el artículo 4 establece que “en todos los balnearios y urbanizaciones colindantes a la playa, terrenos ribereños y similares bajo propiedad pública o privada debe existir por lo menos cada mil metros una vía de acceso que permita el libre ingreso a las playas (...). A partir



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 03640-2021-PHC/TC  
CAÑETE  
PIERO RENZO DELLEPIANE  
REGGIARDO Y OTROS

de dicho punto, deberá existir al menos un acceso peatonal hasta la playa. Y, en el caso de proyectos de habilitación urbana, de construcción de balnearios, urbanizaciones y asociaciones colindantes a la playa en los que al momento de aprobarse y ejecutarse ocupen menos de 1,000 metros lineales de frente al mar, deberá necesariamente reservarse un acceso en cada uno de sus dos extremos (...).”

12. Asimismo, el artículo 5 de la citada norma indica que ninguna municipalidad o autoridad competente admitirá o autorizará proyectos de habilitación urbana, de construcción de balnearios, urbanizaciones o asociaciones colindantes a la playa o en terrenos ribereños y similares bajo el régimen de propiedad privada o pública, que se realicen en zona de dominio restringido o sin que en los mismos se contemple la vía de libre acceso establecida en los términos señalados en el citado artículo cuarto.
13. Ahora bien, la Ley 26856 también establece en sus artículos 6 y 7 que la forma en que se garantiza el derecho a libre acceso a las playas es mediante la creación, por medio de esta misma ley, de una carga legal impuesta sobre los inmuebles adyacentes a la playa de establecer vías de acceso público. Carga que recae sobre los propietarios de los inmuebles adyacentes a las playas o comprendidos dentro de una zona ribereña al mar, conforme a lo dispuesto por el artículo 19 del Reglamento de la Ley de Playas (Decreto Supremo 056-2006-EF). Lo que hace esta carga en abstracto es autorizar, en cada caso, a la municipalidad o autoridad competente a definir y abrir las vías de acceso público que sean necesarias para el fin de proveer acceso a las playas bajo las condiciones definidas por dicha ley, de conformidad con lo establecido en su artículo 9.
14. En consecuencia, si bien el derecho a la libertad de tránsito es un derecho de sustento constitucional directo, no lo es así cuando su invocación persiga el libre acceso a las playas. En ese sentido, para hacer efectivo el derecho a la libertad de tránsito referido al libre acceso a las playas, el cumplimiento de lo dispuesto en la ley se convierte en un requisito *sine qua non*. De esta forma, para efectos de solicitar la eficacia del derecho al libre acceso a las playas, previamente deberán haberse cumplido las condiciones establecidas en la ley y, por tanto, la autoridad administrativa deberá haber establecido una vía de acceso público.



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 03640-2021-PHC/TC  
CAÑETE  
PIERO RENZO DELLEPIANE  
REGGIARDO Y OTROS

No corresponde a la justicia constitucional la creación, delimitación o declaración de vías específicas de acceso público a las playas, pero sí revertir las restricciones arbitrarias al derecho al libre tránsito que se hubieran perpetuado en vías que han sido administrativamente declaradas como vías de acceso público, de conformidad con lo establecido por la Ley de playas.

#### **Análisis de la vulneración del derecho a la libertad de tránsito en el caso concreto**

15. Sobre el particular, de los argumentos expuestos en la demanda, contrastados con las instrumentales que se acompañan a esta, en el presente caso este Tribunal advierte que la Municipalidad Distrital de Cerro Azul emitió la Resolución Jefatural 130-2018-JDPUOPC/MDCA, de fecha 15 de diciembre de 2018 (f. 163), en el que se estableció que al haber “prueba fehaciente de la constitución de una servidumbre pública de acceso a la playa, siendo que se ha mantenido de forma pacífica, continua y reconocida a través de los años”, se dispuso que “De conformidad con la Ley N° 26856 y su decreto supremo N.º 050-2006-EF, Que declaran que las playas son bienes de uso público, inalienable e imprescriptible y establece la zona de dominio restringido, se aprueba determinar zona de acceso público a la playa en el Km 120.8 de la Panamericana Sur, garantizando el libre acceso de la población a las playas del litoral de la República, en este caso, del tramo correspondiente a los mil metros en el distrito de Cerro Azul”.
16. De esta forma, la referida Resolución Jefatural 130-2018-JDPUOPC/MDCA, “determina la zona de acceso público a la playa en el Km. 120.8 de la Panamericana Sur”, basada en la existencia de una servidumbre de paso a favor del público general que afecta los predios adquiridos por la demandada desde el año 1985 y en la sobreviniente Ley 26856, publicada en el diario oficial *El Peruano* el 8 de setiembre de 1997.
17. El demandado alega que la servidumbre de paso a favor del público general no correspondería al acceso establecido en el km 120.8, sino, en verdad, a otro acceso. Ello en la medida en que, de las sucesivas compraventas y Acuerdo 033-85-CPC de la Comisión de Playas Municipal (f. 13), se aprecia que esta servidumbre originada en 1985 no estaba claramente determinada y su precisión marcaba de forma inexacta



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 03640-2021-PHC/TC  
CAÑETE  
PIERO RENZO DELLEPIANE  
REGGIARDO Y OTROS

un punto entre el km 120 y el km 123. No obstante, también es cierto que el acceso que se reclama en la demanda referido al km 120.8 ha sido declarado de acceso público administrativamente tanto con base en la referida servidumbre como a la aplicación de la Ley 26856. De esta forma, el acceso público existente en la actualidad se deriva de lo dispuesto en el referido cuerpo normativo, por lo que la discusión sobre la ubicación original de la servidumbre no resulta relevante para resolver el presente caso.

18. Sin embargo, hasta la fecha de la interposición de la presente demanda el club demandado ha incumplido la Resolución Jefatural 130-2018-JDPUOPC/MDCA en el sentido de permitir en su proyecto de habilitación urbana el tránsito vehicular y el desplazamiento peatonal a las playas colindantes a los terrenos de su propiedad a pesar de lo establecido por el régimen jurídico actual de las playas, vulnerándose así el derecho a la libertad de tránsito de los demandantes y demás personas que buscan ingresar a las playas ubicadas en los mil metros dentro del distrito de Cerro Azul, específicamente en el tramo ubicado a la altura del km 120.8 de la carretera Panamericana Sur.
19. Respecto de este extremo, el club demandado indica que producto de la compraventa de dichos terrenos ha obtenido la titularidad de una servidumbre de paso que permite el acceso directo a la carretera Panamericana Sur, a la altura del km 120.8 del distrito de Cerro Azul, siendo el encargado del control de ingreso y salida de peatones y vehículos, así como de la administración y el mantenimiento de las vías de acceso en beneficio de los predios que no tienen salida a los caminos públicos (f. 315) y, de manera arbitraria y sin fundamento técnico alguno, la Municipalidad Distrital de Cerro Azul, mediante la citada resolución jefatural, a través de un procedimiento administrativo del cual, según alega, no fue notificado, por tanto se encuentra viciado de nulidad, ha determinado que sobre una sección de su propiedad se constituya una zona de acceso público a la playa; la cual la ha impugnado en la vía administrativa y aún se encuentra en trámite.
20. Este Tribunal establece que el hecho de que la validez de la citada resolución jefatural pueda estar siendo cuestionada en sede administrativa o judicial, en modo alguno puede desvirtuar su pronunciamiento respecto a si en el presente caso, el club demandado viene vulnerando el pleno ejercicio del derecho de la libertad de tránsito



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 03640-2021-PHC/TC  
CAÑETE  
PIERO RENZO DELLEPIANE  
REGGIARDO Y OTROS

de los recurrentes y demás personas que buscan ingresar a las playas ubicadas en los mil metros dentro del distrito de Cerro Azul. Ello es así porque los actos administrativos, aún en caso estén siendo cuestionados administrativa o judicialmente, mantienen su eficacia a no ser que la ley disponga lo contrario o que exista una medida cautelar judicial o administrativa que disponga aquello, no siendo este el caso.

21. Asimismo, la parte demandada en un escrito de fecha 28 de junio de 2022 alega que la Resolución Jefatural 130-2018-JDPUOPC/MDCA ya no tendría efectos toda vez que ellos habrían interpuesto un pedido de nulidad de oficio y luego una apelación contra la denegatoria ficta originada por el silencio administrativo negativo, ganando así una supuesta aplicación de silencio administrativo positivo de su reclamo de nulidad de oficio. No obstante, lo alegado en verdad no produce ningún efecto sobre la eficacia de la resolución administrativa en cuestión, toda vez que el demandado parte de una interpretación equivocada del TUO de la Ley 27444. Ello dado que la solicitud de nulidad de oficio no supone un procedimiento administrativo en sí mismo, ya que la potestad de nulificar de oficio un acto administrativo corresponde en su totalidad a la administración (artículo 213 del TUO de la Ley 27444), no pudiendo ser considerado ni un procedimiento de aprobación automática, ni un procedimiento de evaluación previa, ni un recurso administrativo interpuesto contra una resolución de sanción ya que no se está ante un procedimiento administrativo sancionador. En consecuencia, la vía de acceso público declarada mantiene efectividad. Esta misma efectividad existiría respecto de cualquier vía de acceso público que la Municipalidad Distrital competente declarase en reemplazo de la cuestionada resolución en caso la primera fuera válidamente dejada sin efecto, anulada, reemplazada o revertida; por lo que deberá dársele cumplimiento también bajo dicho supuesto a una eventual nueva resolución administrativa.
22. Por otro lado, tanto la demandada como las sentencias venidas en grado de primera y segunda instancia señalan que el *habeas corpus* no es competente para crear derechos, sino únicamente para reestablecerlos. Lo cual es correcto, pero en la misma línea que los numerales 13 y 14 de la presente sentencia, en el presente caso no se estaría creando un derecho. El derecho al libre tránsito es un derecho de sustento constitucional directo, pero cuando se aplica para el acceso a playas, es un derecho de configuración legal. Siendo este el caso, requiere del cumplimiento de las



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 03640-2021-PHC/TC  
CAÑETE  
PIERO RENZO DELLEPIANE  
REGGIARDO Y OTROS

condiciones legales correspondientes, que establecen que debe existir una vía pública específica declarada para poder hacerse efectivo. En ese sentido, el derecho de acceso público a la playa en el caso concreto ha sido determinado por la Resolución Jefatural 130-2018-JDPUOPC/MDCA, que ha declarado que la vía del km 120.8 es de acceso público; pero el derecho al libre tránsito ha sido creado por la Constitución. Ese derecho al libre tránsito a través de una vía de acceso público declarada así administrativamente ha sido vulnerado por la parte demandada y, por ese motivo, es que el presente *habeas corpus* debe ser declarado fundado.

23. Es importante precisar que la presente sentencia tampoco está dando cumplimiento a la Resolución Jefatural 130-2018-JDPUOPC/MDCA, ya que la ejecución de actos administrativos no es algo que compete al *habeas corpus*, sino al proceso de cumplimiento. Lo que ha ocurrido en el presente caso es que la Resolución Jefatural 130-2018-JDPUOPC/MDCA ha declarado que una vía es de acceso público. Luego este acceso público ha sido arbitrariamente impedido por el demandado. En ese sentido, la presente sentencia no estaría ejecutando el acto administrativo, sino revirtiendo un bloqueo arbitrario sobre una vía de acceso público.
24. Ahora bien, respecto a la existencia de otras vías aledañas que puedan permitir el libre acceso peatonal y vehicular de los demandantes a las playas de Cerro Azul, el club demandado alega que en el km 119 de la Carretera Panamericana Sur existe libre acceso para cualquier persona que tenga interés en acceder a la playa; sin embargo, conforme a la inspección judicial realizada por el Tercer Juzgado de Investigación Preparatoria de Cañete (f. 411), se encuentra acreditado que no existen otras vías que puedan permitir el libre acceso peatonal y vehicular de los demandantes a las playas de Cerro Azul distintas a la ubicada en el km 120.8 de la Carretera Panamericana Sur, debido a que el camino carrozable que en desnivel de arriba hacia abajo se ubica en el km 119, debido a la estrechez y desnivel del cerro en la parte final del camino, no llega a la playa, por lo que se tiene que bajar solo en forma peatonal por una escalera estrecha de piedra y tierra, un aproximado de ciento cincuenta a doscientos metros. Sin perjuicio de ello, la Ley de playas establece que debe habilitarse, por lo menos, un acceso cada 1000 metros, y no es la existencia de una vía en el km 119 un argumento que sirva para desconocer que hay una vía de acceso público reconocida en el





TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 03640-2021-PHC/TC  
CAÑETE  
PIERO RENZO DELLEPIANE  
REGGIARDO Y OTROS

km 120.8.

25. Siendo así, este Tribunal aprecia que el demandado Club Tennis Las Terrazas Miraflores viene incumpliendo de manera reiterada el artículo 4 de la Ley 26856, que concretizando el derecho fundamental al libre tránsito establece que en todos los balnearios y urbanizaciones colindantes a la playa, terrenos ribereños y similares bajo propiedad pública o privada debe existir por lo menos cada mil metros, una vía de acceso que permita el libre ingreso a las playas, impidiendo de manera arbitraria el ingreso peatonal y vehicular a las playas de Cerro Azul a las personas que no tienen la calidad de socios, violándose así el derecho constitucionalmente protegido de la libertad de tránsito por el territorio patrio (artículo 2, inciso 11 de la Constitución) de los recurrentes y demás personas que buscan ingresar por la vía ubicada en el kilómetro 120.8 de la Carretera Panamericana Sur a las playas ubicadas en los mil metros dentro del distrito de Cerro Azul.
26. Ahora bien, de la presente sentencia no se debe colegir que deban retirarse inmediatamente las estructuras que en la actualidad se encuentren instaladas en el acceso a las playas a las que se alude en la demanda. En efecto, lo que en lo sucesivo debe garantizarse es que las construcciones que ya existan no impidan o limiten el acceso de las personas o vehículos que deseen ingresar libremente, sin perjuicio de las medidas generales de prevención en asuntos de seguridad ciudadana que, en el marco de sus competencias legales y constitucionales adopten la Policía Nacional del Perú o la Municipalidad del distrito de Cerro Azul. De ser necesario, la autoridad municipal podrá disponer modificaciones a las estructuras existentes para dar cumplimiento al libre acceso en virtud de lo dispuesto por la Ley 26856.
27. Por consiguiente, la demanda debe ser declarada fundada en parte.
28. Finalmente, la presente sentencia deberá ser notificada a la Municipalidad del distrito de Cerro Azul, la cual, en virtud de lo dispuesto en la Ley 26856, deberá adoptar las medidas pertinentes para garantizar el acceso libre a las playas dentro del espacio territorial al que se ha aludido en esta decisión, sin perjuicio que, evidentemente, fiscalice el cumplimiento de la referida normatividad dentro de su respectiva jurisdicción.



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 03640-2021-PHC/TC  
CAÑETE  
PIERO RENZO DELLEPIANE  
REGGIARDO Y OTROS

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

### HA RESUELTO

1. Declarar **FUNDADA en parte** la demanda por haberse acreditado la vulneración del derecho al libre tránsito.
2. **ORDENAR** al Club Tennis Las Terrazas Miraflores que garantice el acceso libre a las playas en la vía que se ubica a la altura del kilómetro 120.8 de la Carretera Panamericana Sur, distrito de Cerro Azul, provincia de Cañete – Lima, a fin de que don Piero Renzo Dellepiane Reggiardo, los favorecidos y el público general puedan acceder libremente por la vía que se reclama a las playas del distrito Cerro Azul. Para tal finalidad, se deberá garantizar que los mecanismos que se implementen, de conformidad con los lineamientos establecidos por la Municipalidad del distrito de Cerro Azul, no impidan el ingreso peatonal o vehicular, conforme lo dispuesto en el fundamento 26 de la presente sentencia.
3. **ORDENAR** al Club Tennis Las Terrazas Miraflores, dar cumplimiento estricto a cualquier vía de acceso público que la Municipalidad Distrital de Cerro Azul declarase en virtud de lo dispuesto en la Ley 26856.
4. Notificar la presente sentencia a la Municipalidad Distrital de Cerro Azul, la que deberá adoptar las acciones necesarias para garantizar el libre tránsito peatonal y vehicular de los recurrentes y demás personas interesadas en acceder a las playas del distrito de Cerro Azul.

Publíquese y notifíquese.

SS.

**MONTEAGUDO VALDEZ  
DOMÍNGUEZ HARO  
OCHOA CARDICH**

**PONENTE MONTEAGUDO VALDEZ**



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 03640-2021-PHC/TC  
CAÑETE  
PIERO RENZO DELLEPIANE  
REGGIARDO Y OTROS

### FUNDAMENTO DE VOTO DE LOS MAGISTRADOS DOMÍNGUEZ HARO Y OCHOA CARDICH

Si bien coincidimos con lo resuelto en la sentencia y con la conclusión a la que se arriba en el presente caso, consideramos pertinente efectuar algunas consideraciones, particularmente centradas en lo señalado en el fundamento 26.

1). En efecto, el cuestionamiento de medidas de seguridad, tales como enrejados, tranqueras, casetas de vigilancia, etc. que de alguna forma restringen la libertad de tránsito o de locomoción, tanto en las vías públicas como, incluso, en las de carácter privado pero de uso común, ha sido objeto desde fecha muy temprana, de abundante desarrollo jurisprudencial por parte de nuestro Colegiado. Así lo evidencian los precedentes recaídos en los Expedientes N° 0349-2004-PA/TC y 3482-2005-PHC, así como diversos pronunciamientos emitidos en diversos momentos como se puede apreciar de los expedientes 0202-2000-PA/TC, 0481-2000-AA/TC, 1090-2004-PA/TC; 2876-2005-PHC/TC; 5287-2005-PHC/TC, 5994-2005-PHC/TC, 6225-2005-PHC/TC, 07960-2006-PHC/TC, 2329-2011-PHC/TC o 2250-2012-PHC/TC.

En todos ellos, al igual que en otros mucho más recientes, se ha enfatizado en la necesidad de que cuando se cuestione una medida de seguridad, que de alguna forma relativice la libertad de tránsito, no se asuma *prima facie* que la misma es inconstitucional, sino que se evalúe su constitucionalidad en el contexto de la razonabilidad y proporcionalidad reflejada por la forma como estos son implementados.

2). Precisamente, porque cada mecanismo de seguridad puede tener sus propios matices o particularidades o, en fin, ser muy distinto uno respecto del otro y son sus características en concreto las que han de permitir determinar si estamos o no frente a una restricción adecuada o al contrario, indebida de la libertad de tránsito o de locomoción o incluso de otros eventuales derechos, consideramos que por la forma como se encuentra redactado el fundamento 26 de la sentencia, puede resultar insuficiente y, hasta cierto punto de vista, peligroso, si acaso se le malinterpreta.

3). Desde nuestro punto de vista y aunque concordamos con que en el presente caso no se hace indispensable disponer el retiro definitivo de las estructuras o mecanismos de control implementados en la zona constitutiva de servidumbre de paso que permite el acceso a la playa, a la manera como lo han venido solicitando los demandantes, debería haberse dejado en claro que estos de ninguna forma pueden utilizarse como pretexto para restringir mediante

Firmado digitalmente por:  
OTAROLA SANTILLANA Janet  
Pilar FIR 06251899 hard  
Motivo: Doy fe  
Fecha: 16/10/2023 16:29:13-0500

Firmado digitalmente por:  
OCHOA CARDICH Cesar  
Augusto FIR 06626828 hard  
Motivo: En señal de  
conformidad  
Fecha: 25/09/2023 11:57:33-0500

Firmado digitalmente por:  
DOMINGUEZ HARO Helder FAU  
20217267618 soft  
Motivo: En señal de  
conformidad  
Fecha: 30/09/2023 17:20:51-0500



**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

EXP. N.º 03640-2021-PHC/TC  
CAÑETE  
PIERO RENZO DELLEPIANE  
REGGIARDO Y OTROS

exigencias irrazonables el libre tránsito, sino más bien para facilitarlos, como una manera sensata de equilibrar los bienes jurídicos comprometidos (el libre tránsito por un lado con la propiedad y seguridad de la misma por el otro). Hacemos esta puntualización, pues aunque la sentencia está declarando el libre acceso a la playa de toda persona; sin embargo, bien podría utilizarse el sistema de control implementado para establecer, como algunas veces ocurre, fórmulas restrictivas absurdas o carentes de sentido común.

4). En otras palabras, y si bien no estamos postulando que no exista control, creemos que el mismo debe garantizar un trato razonable de toda persona que decida acceder a la playa. Enfatizarlo es una manera de anticiparse a eventuales malos entendidos que muchas veces pueden presentarse por falta de claridad o precisión en los términos de un mandato jurisdiccional. Por lo mismo, queda claro y es una sana advertencia, que de producirse en el futuro incidencias de tipo inconstitucional, se tendrá toda la posibilidad de reclamar en defensa de los derechos que puedan verse comprometidos.

5). Finalmente, y en la misma línea de lo señalado por el fundamento 21 de la sentencia, coincidimos plenamente en que en el presente caso, resulta totalmente irrelevante que la entidad demandada “Club Tennis Las Terrazas Miraflores” argumente que en su momento presentó una solicitud de nulidad de oficio respecto de la Resolución Jefatural 130-2018-JDPUOPC/MDCA, de fecha 15 de diciembre de 2018, mediante la cual se instituyó una servidumbre de acceso a la playa, pues dicha petición ni constituye un procedimiento administrativo a la manera como lo entiende dicha parte, ni mucho menos enerva su eficacia jurídica, la que se mantiene plenamente subsistente.

SS.

**DOMÍNGUEZ HARO  
OCHOA CARDICH**



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 03640-2021-PHC/TC  
CAÑETE  
PIERO RENZO  
DELLEPIANE REGGIARDO  
Y OTROS

Firmado digitalmente por:  
PACHECO ZERGA LUZ IMELDA  
FIR 02860240 hard  
Motivo: En señal de  
conformidad  
Fecha: 08/06/2023 15:35:26-0500

## VOTO SINGULAR DE LA MAGISTRADA PACHECO ZERGA

Con el mayor respeto por la opinión de mis colegas magistrados emito el presente voto singular por las siguientes razones.

1. El Nuevo Código Procesal Constitucional, en su artículo 33, inciso 7, prevé la tutela del derecho a la libertad de tránsito a través del *habeas corpus*. Cabe recordar que la finalidad de los procesos constitucionales de la libertad, como el *habeas corpus*, es reponer las cosas al estado anterior a la violación o amenaza de violación de un derecho constitucional<sup>1</sup>. Por tanto, si el juzgador constata que el libre desplazamiento del agraviado, a través de vías públicas o vías privadas de uso público o de uso común, ha sido restringido arbitrariamente se deberá reponer las cosas al estado anterior, ordenándose el cese de dicha restricción.
2. Sobre el particular, el Tribunal Constitucional ha precisado, en la sentencia recaída en el expediente 06558-2015-PHC/TC, que «el análisis constitucional del fondo de una demanda que alegue el agravio del derecho a la libertad de tránsito de la persona requiere mínimamente que conste de autos la existencia y validez legal de la alegada vía, y que se manifieste su restricción de tránsito a través de ella, pues es en dicho escenario que resulta viable la verificación de la constitucionalidad de tal restricción» (subrayado nuestro)<sup>2</sup>.
3. Es decir, para demostrarse la violación del derecho a la libertad de tránsito debe acreditarse de manera inequívoca y constatable la existencia legal de la vía respecto de la cual se reclama tutela y el cuestionado impedimento de tránsito que será materia de análisis constitucional, pues, así como los procesos constitucionales no son declarativos de derechos, sino restitutorios de estos, la tarea del juzgador constitucional —que tutela el derecho al libre tránsito— es constatar la alegada restricción material del referido derecho fundamental y, de ser así, determinar si tal restricción es inconstitucional o constitucionalmente compatible con el cuadro de valores, principio y/o demás derechos fundamentales que reconoce la Constitución, sin que aquello implique la labor de establecer, constituir

<sup>1</sup> Cfr. artículo 1 del Nuevo Código Procesal Constitucional.

<sup>2</sup> Fundamento 6.

Firmado digitalmente por:  
OTAROLA SANTILLANA Janet  
Pilar FIR 06251899 hard  
Motivo: Doy fe  
Fecha: 19/07/2023 15:36:56-0500



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 03640-2021-PHC/TC  
CAÑETE  
PIERO RENZO  
DELLEPIANE REGGIARDO  
Y OTROS

o instituir la existencia de una vía de tránsito<sup>3</sup>.

4. Sobre la servidumbre de paso y su defensa a través de la justicia constitucional, el Tribunal Constitucional ha establecido lo siguiente<sup>4</sup>:

«4. Que no cabe duda de que, en un contexto dado, la servidumbre de paso constituye una institución legal que hace viable el ejercicio de la libertad de tránsito en sus diversas manifestaciones. De ahí que cualquier restricción arbitraria del uso de la servidumbre suponga también una vulneración del derecho a la libertad de tránsito, y por tanto, pueda ser protegido mediante el hábeas corpus. Sin embargo, no debe olvidarse que la competencia de la justicia constitucional de la libertad está referida únicamente a la protección de derechos fundamentales y no a la solución y/o dilucidación de controversias que atañan a asuntos de mera legalidad.

»5. Que en efecto, en los casos en los que se ha cuestionado el impedimento del tránsito por una servidumbre de paso, este Tribunal ha estimado la pretensión argumentando que la existencia y validez legal de la servidumbre se hallaba suficientemente acreditada conforme a la ley de la materia (Cfr. Exps. N.ºs 0202-2000-AA/TC, 3247-2004-PHC/TC, 7960-2006-PHC/TC). Sin embargo, tal situación no se presentará cuando la evaluación de la alegada limitación del derecho de libertad de tránsito implique, a su vez, dilucidar asuntos que son propios de la justicia ordinaria, como la existencia y validez legal de una servidumbre de paso.

»6. Que conforme a lo expuesto, la demanda de hábeas corpus en la que se alegue la vulneración del derecho a la libertad de tránsito a través de una servidumbre de paso exige previamente la acreditación de la validez legal y de la

<sup>3</sup>Cfr. resoluciones del Tribunal Constitucional en los expedientes 03164-2021-PHC/TC, fundamento 6; 00553-2022-PHC/TC, fundamento 5; 03347-2021-PHC/TC, fundamento 14; 03469-2021-PHC/TC, fundamento 11; 00213-2021-PHC/TC, fundamento 7; 02884-2018-PHC/TC, fundamento 7; 00119-2017-PHC/TC, fundamento 9; y 02440-2015-PHC/TC, fundamento 5.

<sup>4</sup> Sentencia del Tribunal Constitucional 2329-2011-PHC/TC; también Auto del Tribunal Constitucional 03017-2021-PHC/TC, fundamentos 27 a 29.



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 03640-2021-PHC/TC  
CAÑETE  
PIERO RENZO  
DELLEPIANE REGGIARDO  
Y OTROS

existencia de la servidumbre. De lo contrario, en caso de que la alegada vulneración de la libertad de tránsito exija la determinación de asuntos de mera legalidad que exceden el objeto del proceso de hábeas corpus, la demanda deberá ser declarada improcedente» (subrayado nuestro).

5. En el presente caso, considero que los hechos y el petitorio de la demanda no están referidos en forma directa al contenido constitucionalmente protegido del derecho a la libertad de tránsito tutelado por el *habeas corpus*, pues la existencia de la servidumbre que se invoca en la demanda no se halla suficientemente acreditada, existiendo controversia respecto de ella y su determinación involucra un asunto de mera legalidad, como es la aplicación de la Ley 26856, que declara que las playas del litoral son bienes de uso público.
6. En efecto, la vía respecto de la cual se reclama tutela –a la altura del kilómetro 120.8 de la Carretera Panamericana Sur– no está acreditada de manera inequívoca y constatable, pues la ponencia concreta su existencia en la Resolución Jefatural 130-2018-JDPUOPC/MDCA, de fecha 15 de diciembre de 2018<sup>5</sup>. Sin embargo, dicha resolución no ha sido cumplida<sup>6</sup> y el demandando viene reclamando administrativamente contra ella, primero a través de un recurso de apelación (07 de octubre de 2020<sup>7</sup>) y luego con una solicitud de nulidad de oficio (24 de noviembre de 2020<sup>8</sup>). En tal escenario, existe una controversia en cuanto a la existencia legal de la servidumbre de paso y no hay un estado anterior a la supuesta violación del derecho a la libertad de tránsito que el *habeas corpus* pueda reponer.
7. Esta falta de certeza en la existencia de la invocada servidumbre de paso que pueda dar lugar a un análisis del fondo de la demanda, a fin de

---

<sup>5</sup> Lo dice la ponencia en su fundamento 22: «el derecho de acceso público a la playa en el caso concreto ha sido determinado por la Resolución Jefatural N° 130-2018-JDPUOPC/MDCA, que ha declarado que la vía del Km. 120.8 es de acceso público»; y también en su fundamento 23: «Lo que ha ocurrido en el presente caso, es que la Resolución Jefatural N° 130-2018-JDPUOPC/MDCA ha declarado que una vía es de acceso público» (subrayado nuestro).

<sup>6</sup> Lo afirma la ponencia en su fundamento 18: «hasta la fecha de la interposición de la presente demanda el club demandado ha incumplido la Resolución Jefatural N° 130-2018-JDPUOPC/MDCA en el sentido de permitir en su proyecto de habilitación urbana el tránsito vehicular y el desplazamiento peatonal a las playas colindantes a los terrenos de su propiedad».

<sup>7</sup> Cfr. fojas 178.

<sup>8</sup> Cfr. fojas 198.



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 03640-2021-PHC/TC  
CAÑETE  
PIERO RENZO  
DELLEPIANE REGGIARDO  
Y OTROS

determinar constitucionalmente si corresponde o no reponer el derecho reclamado, es similar a lo resuelto en la sentencia 859-98-AA/TC, donde, en un caso en el que también se reclamaba el libre tránsito hacia la playa, el Tribunal Constitucional resolvió lo siguiente<sup>9</sup>:

«del contenido de la demanda, de la contestación de ésta, y de los medios probatorios ofrecidos en autos, se puede advertir existen hechos controvertibles y aspectos de carácter técnico que hacen necesaria una estación probatoria [...]; en tal virtud, para dilucidar la cuestión controvertida se requiere de la actuación de pruebas por las partes, lo que no es posible en los procesos de garantía como el presente, debido a que por su naturaleza especial y sumarísima carecen de estación probatoria».

8. Es más, contrariamente a lo que señalado por la ponencia en su fundamento 15, la referida Resolución Jefatural 130-2018-JDPUOPC/MDCA no menciona que en el kilómetro 120.8 de la Carretera Panamericana Sur exista una servidumbre pública de acceso a la playa «que se ha mantenido en forma pacífica, continua y reconocida a través de los años»<sup>10</sup>. Más bien, esa declaración está referida a un pase situado en el kilómetro 123.7, no en el 120.8, como puede apreciarse en su texto:

«[...] habiendo partido por un punto de salida al mar conocido por la población, ubicado por un tramo entre las denominadas Playas Gallardo y Playa Las Palmeras, situadas a la altura del km. 123.7 de la carretera panamericana sur, en el distrito de Cerro Azul, provincia de Cañete y departamento de Lima [...]. Este pase situado en el km. 123.7 de la panamericana y cuyas fotografías forman parte del informe técnico, resulta prueba fehaciente de la constitución de una servidumbre pública de acceso a la playa, siendo que se ha mantenido en forma pacífica, continua y reconocida a través de los años» (subrayado nuestro)<sup>11</sup>.

---

<sup>9</sup> Fundamento 2.

<sup>10</sup> Fundamento 15 de la ponencia.

<sup>11</sup> Fojas 54-55.





9. Una prueba de la falta de certeza de la servidumbre que el demandante reclama es que la propia ponencia no ordena al demandado abrir al acceso público la vía dispuesta por la Resolución Jefatural 130-2018-JDPUOPC/MDCA en el kilómetro 120.8, sino, según se lee en el punto resolutivo 3:

«**ORDENAR** al Club Tennis Las Terrazas Miraflores, dar cumplimiento estricto a cualquier vía de acceso público que la Municipalidad Distrital de Cerro Azul declarase en virtud de lo dispuesto en la Ley 26856» (subrayado nuestro).

10. A mi juicio, con la decisión contenida en la ponencia, el *habeas corpus* deja de ser un proceso «sencillo y rápido»<sup>12</sup> de protección frente a vulneraciones de la libertad de tránsito suficientemente acreditadas, para convertirse en un medio de ejecución de resoluciones administrativas o en un mecanismo para poner fin a una reclamación contra ellas, olvidando que en esos reclamos también pueden verse involucrados derechos constitucionales de los administrados, como el debido procedimiento administrativo<sup>13</sup>.
11. En cualquier caso, la propia Resolución Jefatural 130-2018-JDPUOPC/MDCA prevé su mecanismo de ejecución en los términos siguientes:

«**ARTÍCULO SEXTO:** Córrase traslado de la presente resolución a la unidad de la policía municipal para que ejerza la fiscalización y control y proceder de conformidad con el artículo 28 del Decreto Supremo No. 050-2006-EF<sup>14</sup>, en caso

<sup>12</sup> Artículo 25.1 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.

<sup>13</sup> Cfr. artículo IV.1.2 del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (Decreto Supremo 004-2019-JUS): «Los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo. Tales derechos y garantías comprenden, de modo enunciativo mas no limitativo, los derechos a ser notificados; a acceder al expediente; a refutar los cargos imputados; a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios; a ofrecer y a producir pruebas; a solicitar el uso de la palabra, cuando corresponda; a obtener una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por autoridad competente, y en un plazo razonable; y, a impugnar las decisiones que los afecten [...]».

<sup>14</sup> Artículo 28 del Decreto Supremo No. 050-2006-EF, Reglamento de La Ley 26856, que declara que las playas son bienes de uso público: «En los casos en que se hubiera incumplido con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley [26856], la Municipalidad respectiva bajo responsabilidad, conforme al artículo 7 de la Ley, debe abrir las vías de acceso



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 03640-2021-PHC/TC  
CAÑETE  
PIERO RENZO  
DELLEPIANE REGGIARDO  
Y OTROS

de incumplimiento por parte de los propietarios de aquellos predios que se encuentren afectos a la servidumbre de salida vehicular y peatonal al mar»<sup>15</sup>.

12. Esto demuestra que existen mecanismos legales para el cumplimiento de la Resolución Jefatural 130-2018-JDPUOPC/MDCA que se pretende en la demanda de autos, sin instrumentalizar el *habeas corpus* para obtener un resultado que lo desnaturaliza y aparta de su finalidad constitucional.

Por estas consideraciones, de conformidad con el artículo 7, inciso 1, del Nuevo Código Procesal Constitucional, mi voto es por declarar **IMPROCEDENTE** la demanda.

S.

**PACHECO ZERGA**

---

correspondientes y si las obras de habilitación aún no hubieran concluido, podrá ordenar la paralización de las mismas.

»La ejecución de los accesos en las habilitaciones a que se refiere el párrafo anterior, deberá efectuarse de conformidad con lo dispuesto por el artículo 4 de la Ley y las disposiciones que a continuación se indican:

»a) Como regla general y siempre que sea posible se deberán observar los lineamientos establecidos en los artículos 19 al 24 del presente Reglamento, según corresponda.

»b) Cuando conforme al avance de las obras de habilitación o de edificación no sea posible abrir vías de acceso conforme a lo establecido por el inciso anterior, la Municipalidad correspondiente deberá trazarlas procurando que la apertura de tales vías dentro del predio materia de la habilitación, tengan lugar por la parte que resulte más cercana a la vía pública con la que ellas se van a conectar.

»c) Si debido al avance de las obras no fuera posible aplicar lo establecido en el inciso anterior, se deberá procurar afectar el menor número de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, prefiriéndose las zonas en las que las edificaciones tengan el menor avance de obra».

<sup>15</sup> Fojas 57.