

# **Declaran que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establecen zona de dominio restringido**

## **Ley N° 26856**

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA POR CUANTO: El Congreso de la República ha dado la Ley siguiente:

EL CONGRESO DE LA REPUBLICA

HA DADO LA LEY SIGUIENTE:

Artículo 1o.- Las playas del litoral de la República son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles. Se entiende como playa el área donde la costa se presenta como plana descubierta con declive suave hacia el mar y formada de arena o piedra, canto rodado o arena entremezclada con fango más una franja no menor de 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea. El ingreso y uso de las playas es libre, salvo en los casos señalados expresamente en la presente Ley.

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

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

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

Artículo 3o.- Las zonas de dominio restringido serán dedicadas a playas públicas para el uso de la población.

La adjudicación y/o construcción de inmuebles dentro de la zona de dominio restringido queda prohibida a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley. Sólo por Decreto Supremo refrendado por el Ministro de Transportes, Comunicaciones,

Vivienda y Construcción y por el Ministro de Defensa se podrá desafectar áreas de la zona de dominio restringido o establecer las causales, condiciones y procedimientos de desafectación. Ninguna autoridad podrá, bajo responsabilidad, adjudicar terrenos o autorizar habilitaciones en la zona de dominio restringido que no hayan sido desafectadas.

Artículo 4o.- Sin perjuicio de lo establecido en los artículos anteriores, 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. En tal sentido el acceso deberá permitir la entrada de vehículos motorizados hasta por lo menos 250 metros de la línea de alta marea. A partir de dicho punto deberá existir al menos un acceso peatonal hasta la playa.

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 con las características señaladas en el párrafo anterior.

En caso que una habilitación urbana, balneario, urbanización u asociación colindante con la nueva habilitación urbana, balneario, urbanización o asociación ya haya establecido un acceso en el extremo en el que colindan, la última quedará exonerada de la obligación de establecer un acceso en dicho extremo.

También deberá establecerse un acceso en aquellos casos en que no obstante que la habilitación o construcción de los predios, individualmente o en conjunto no ocupen una franja de mil metros, las características geográficas de la zona no permitan un acceso libre y seguro a las playas por un lugar distinto al que ocupan los predios de propiedad pública o privada.

Artículo 5.- 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 Artículo 4 de la presente Ley.

El funcionario que incumpla lo señalado en el párrafo anterior o que supervigile el cumplimiento de la habilitación del acceso, estará sujeto a las responsabilidades administrativas, civiles y penales que dispone la Ley.

Artículo 6o.- A fin de garantizar el libre acceso a las playas en los casos señalados en el Artículo anterior, queda constituida de pleno derecho una carga legal que afectará a todos aquellos predios que, luego de producida la habilitación o construcción correspondiente, individualmente o en conjunto, ocupen mil metros de manera paralela al mar sin haber respetado lo establecido en la presente Ley. No requiere su inscripción en el Registro correspondiente para su oponibilidad a terceros.

También se constituirá la carga legal referida, en aquellos casos en que no obstante que la habilitación o construcción de los predios, individualmente o en conjunto, no ocupen una franja de mil metros, las características geográficas de la zona no permitieran un acceso libre y seguro a las playas por un lugar distinto al que ocupan los predios de propiedad pública o privada.

Artículo 7o.- La carga legal a que se refiere el artículo anterior, autoriza a la Municipalidad o autoridad competente a abrir, sin pago alguno al propietario o propietarios correspondientes, el acceso a la playa afectando a aquellos predios que sean necesarios para tal fin. El acceso antes mencionado, será un bien de uso público.

Los costos en que incurra la Municipalidad o la autoridad competente para construir el acceso a la playa, serán pagados proporcionalmente al área de sus predios por los propietarios que se encuentren a quinientos metros a la derecha y quinientos metros a la izquierda del acceso que se haya abierto. Sólo para la determinación del monto a pagar por los propietarios y la forma de cobro, serán de aplicación en lo que fuera pertinente los mecanismos establecidos en las normas sobre contribución de mejoras. La Municipalidad o autoridad competente podrá proceder al cobro coactivo de los montos adeudados.

Artículo 8o.- Los propietarios afectados por la apertura del acceso podrán reclamar indemnización por los daños y perjuicios sufridos al habilitador o urbanizador y al funcionario o funcionarios que autorizaron la urbanización o habilitación sin cumplir los requisitos previstos en esta Ley. La responsabilidad es solidaria.

También podrán reclamar indemnización a todos los propietarios de los predios que se encuentren a quinientos metros a la izquierda y quinientos metros a la derecha del acceso que haya abierto la Municipalidad en proporción al área de sus respectivos predios. En este último caso los propietarios que hubieran pagado indemnizaciones podrán a su vez repetir contra los urbanizadores o habilitadores o contra los funcionarios responsables. La responsabilidad entre los urbanizadores, habilitadores y los funcionarios es solidaria.

Artículo 9o.- Para determinar el lugar por el que la Municipalidad o autoridad competente abrirá el acceso, deberá examinar técnicamente la ubicación más adecuada tomando en cuenta tanto la necesidad de habilitar un acceso idóneo y seguro, como el lograr una afectación lo menos gravosa a los propietarios existentes.

Artículo 10o.- En el caso de habilitaciones recepcionadas de balnearios, urbanizaciones colindantes a la playa, terrenos ribereños y similares bajo propiedad privada o pública que a la entrada en vigencia de la presente Ley no cuenten con acceso libre a la playa desde los caminos públicos en los términos señalados en los artículos anteriores y tal como lo exigían las normas vigentes, se constituirá una servidumbre legal de paso que garantice tal acceso. Dicha servidumbre se constituirá de manera gratuita y será de aplicación, en lo que fuera pertinente, lo establecido en el Título VI de la Sección Tercera del Libro V del Código Civil, especialmente el Artículo 1051o.

Tratándose de habilitaciones no recepcionadas de balnearios, urbanizaciones colindantes a la playa, terrenos ribereños y similares bajo propiedad privada o pública, serán de aplicación los artículos del 5o al 9o de la presente Ley.

Artículo 11o. -La Municipalidad o autoridad competente establecerá el lugar por el que se materializará la servidumbre de paso y realizará las obras necesarias para permitir su uso por los ciudadanos. Para realizar tal determinación serán de aplicación los criterios establecidos en el Artículo 9o de la presente ley.

Artículo 12o.- En caso de no existir una vía de acceso adecuada, los costos que implique la habilitación de obras para el uso de la servidumbre legal de paso, serán asumidos por la Municipalidad o la autoridad competente.

En caso de existir una vía de acceso, la Municipalidad o la autoridad competente podrá utilizarla previa delimitación por Acuerdo de Consejo o Resolución Administrativa.

En ningún caso podrá invocarse la presente Ley para afectar infraestructura diferente o ajena a la vía de acceso que garantice la servidumbre legal de paso a las playas.

Artículo 13o.- La obligación de constituir la servidumbre legal de paso a que se refieren los artículos anteriores podrá ser sustituida por el pago de un derecho anual por restringir el acceso a la playa, la cual será equivalente a cinco veces el monto que corresponde pagar por concepto de impuesto predial y será recaudada por la Superintendencia de Administración Tributaria -SUNAT- según las normas que se establezcan en el reglamento que se dicte para tales efectos.

Para los efectos de la determinación de la obligación de pago se considerará sólo a los propietarios de los predios en los que no exista un acceso a las playas en los términos establecidos en la presente Ley a más de quinientos metros a la izquierda o quinientos metros a la derecha del centro de cada predio de la misma.

Artículo 14o.- Los propietarios que se encuentren dentro de los alcances del Artículo 10o y siguientes de la presente norma, tendrán el plazo de un año para acordar la ubicación del acceso a la playa u optar por el pago del derecho previsto en el Artículo 13o de la presente Ley.

Una vez adoptado el acuerdo deberán informar su decisión al Municipio o a la autoridad competente y a la SUNAT.

Si al término del plazo señalado en el párrafo anterior, los propietarios no hubieran cumplido con informar a la Municipalidad o autoridad competente acerca de la ubicación convenida, se entenderá que los propietarios han optado por el pago del impuesto previsto en el artículo 13o de la presente Ley.

Artículo 15o.- Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo 10o y siguientes, aquellas playas que a la fecha de entrada en vigencia de la presente norma, hayan sido logradas y ganadas al mar mediante técnicas, esfuerzo y costo de particulares.

En este sentido, los interesados deberán obtener una constancia expedida por la Capitanía del Puerto correspondiente en la que, previa verificación y en conformidad con las normas sobre la materia, se consignen el cumplimiento de las características y fecha de la construcción referidas en el párrafo anterior.

Artículo 16o.- La Comisión de Promoción de Concesiones Privada -PROMCEPRI- podrá otorgar concesiones sobre las playas, de conformidad con el Decreto Legislativo 839 y demás leyes de la materia, incluso en áreas de uso público o de dominio restringido de acuerdo a lo establecido en el Artículo 73o de la Constitución. En tales supuestos no será de aplicación lo establecido en los artículos 1o, 2o y 3o.

Excepcionalmente la concesión podría exonerar al concesionario de lo dispuesto en los artículos 5o y siguientes.

Artículo 17o.- En el caso del corredor ribereño denominado Costa Verde, comprendido dentro de los alcances de lo dispuesto en la Ley No 26306, sólo serán de aplicación los artículos 1o, 4o, 5o, 6o, 7o, 8o, 9o y 15o de la presente Ley.

Artículo 18o.- Derógase las normas que se opongan a la presente Ley.

## DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- En el plazo de un año calendario, contado a partir de la fecha de publicación de la presente Ley, el Poder Ejecutivo deberá levantar un Catastro de Terrenos Ribereños y aprobar el Plan de Desarrollo Urbano de Zonas de Playa en todo el territorio nacional, el mismo que deberá garantizar la existencia de zonas de dominio restringido para el uso de la población.

SEGUNDA.- El Poder Ejecutivo reglamentará la presente Ley en el plazo de 60 días calendario contados a partir de la fecha de publicación de la misma.

## DISPOSICION TRANSITORIA

UNICA.- Será de aplicación lo dispuesto en el Artículo 13o de la presente Ley a partir de la aprobación del Catastro Nacional de Playas.

Comuníquese al señor Presidente de la República para su promulgación.

En Lima, a los veinticinco días del mes de junio de mil novecientos noventa y siete.

VICTOR JOY WAY ROJAS  
Presidente del Congreso de la República

CARLOS TORRES Y TORRES LARA  
Primer Vicepresidente del Congreso de la República

AL SEÑOR PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPUBLICA

POR TANTO:

No habiendo sido promulgada oportunamente por el señor Presidente de la República, en observancia de lo dispuesto por el Artículo 108o. de la Constitución Política del Perú, mando se comunique al Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción para su publicación y cumplimiento.

En Lima, a los veintisiete días del mes de agosto de mil novecientos noventa y siete.

CARLOS TORRES Y TORRES LARA  
Presidente del Congreso de la República

EDITH MELLADO CESPEDES  
Primera Vicepresidenta del Congreso de la República

Lima, 5 de setiembre de 1997

Cúmplase, comuníquese, regístrese, publíquese y archívese.

ELSA CARRERA DE ESCALANTE  
Ministra de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción