



DL-33. MÁLAGA
MV

RESOLUCIÓN

Visto el expediente instruido por la Demarcación de Costas de este Departamento en Málaga relativo al deslinde del dominio público marítimo-terrestre del tramo de costa de unos dos mil novecientos noventa y tres (2.993) metros de longitud, comprendido desde el Arroyo Saltillo hasta la playa del Bajondillo, en el término municipal de Torremolinos (Málaga).

ANTECEDENTES:

I) Por Resolución de 23 de noviembre de 1999, la Dirección General de Costas autorizó la incoación del expediente de deslinde de los bienes de dominio público marítimo-terrestre del tramo de costa de unos dos mil novecientos noventa (2.990) metros de longitud, comprendido desde el arroyo Saltillo hasta la playa del Bajondillo, en el término municipal de Torremolinos (Málaga), al apreciar que los deslindes aprobados por Órdenes Ministeriales 7 de mayo de 1957, 9 de diciembre de 1957, 21 de abril de 1959, 15 de octubre de 1959, 16 de mayo de 1960, 23 de agosto de 1960, 7 de junio de 1961, 27 de abril de 1962, 4 de julio de 1963, 8 de julio 1963, 7 de marzo de 1964, 12 de octubre de 1966, 30 de diciembre de 1966, y 13 de enero de 1967, no incluían todos los bienes definidos en la vigente Ley de Costas como dominio público marítimo-terrestre.

II) Previa autorización de la Dirección General de Costas, de fecha 14 de junio de 2005 y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 84 de la Ley de Régimen Jurídico y del Procedimiento Administrativo Común, se otorgó un período de audiencia a los interesados, concediéndoles el plazo para examinar el expediente y presentar los escritos, documentos y pruebas que se estimasen convenientes.

III) Con fecha de registro de salida de 7 de noviembre de 2007, la Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo en Málaga, remite el resultado del trámite de audiencia.

IV) Con fecha 8 de febrero de 2010, desde esta Subdirección se solicita a la Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo en Málaga información precisa sobre las ocupaciones existentes, documentación que es remitida con fecha 28 de enero de 2013.

V) Por O.M. de 25 de febrero de 2013 se resuelve:

I) Declarar caducado el expediente de deslinde de los bienes de dominio público marítimo-terrestre del tramo de costa de unos dos mil novecientos noventa (2.990) metros de longitud, que comprende desde el arroyo Saltillo hasta la playa del Bajondillo, en el término municipal de Torremolinos (Málaga).

II) Autorizar a la Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo en Málaga para que lleve a cabo de oficio el deslinde de los bienes de dominio público marítimo-terrestre del tramo de costa de unos dos mil novecientos noventa (2.990) metros de longitud, que comprende desde el arroyo Saltillo hasta la playa del Bajondillo, en el término municipal de



Torremolinos (Málaga), con la delimitación provisional tramitada, conservando los actos y trámites efectuados desde el inicio hasta la remisión a la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar del proyecto de deslinde inclusive.

III) Ordenar a la Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo en Málaga que elabore un informe en el que se certifique si la línea del deslinde incluida en el proyecto de deslinde se considera válida. Dicho informe, junto con la relación de interesados actualizada, deberá ser remitido a esta Dirección General previamente a la continuación del expediente.”

VI) Con fecha 23 de junio de 2016 y vista la documentación remitida por la Demarcación de Andalucía-Mediterráneo en Málaga en fecha 19 de febrero de 2014, la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar considera que la documentación aportada, sin prejuzgar lo que resulte de la tramitación del expediente, es suficiente para incoar el citado expediente. Con fecha 13 de julio de 2016 la Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo en Málaga incoó el expediente de deslinde.

VII) La Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo en Málaga obtuvo en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro los planos catastrales y certificaciones descriptivas y gráficas de las fincas incluidas en dominio público marítimo-terrestre y colindantes con el mismo según la delimitación provisional, e identificó a los titulares catastrales.

VIII) La Providencia de incoación del expediente de deslinde se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia con fecha 28 de julio de 2016, en el Tablón de Anuncios del Servicio Periférico de Costas, en un diario de los de mayor circulación de la zona y en el tablón de anuncios electrónico del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, otorgándose el plazo de un mes para que cualquier interesado pudiera comparecer en el expediente, examinar el plano de la delimitación provisional o formular alegaciones.

IX) Con fecha 13 de julio de 2016 se solicitaron informes a la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma y al Ayuntamiento de Torremolinos, así como a este último, la suspensión cautelar del otorgamiento de licencias de obra en el ámbito afectado por el deslinde.

El 7 de septiembre de 2016, la Demarcación de Costas recibe documentación urbanística solicitada a la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma.

Durante el Trámite de Audiencia del expediente, con fecha 4 de septiembre de 2017, se recibe en la Demarcación de Costas informe de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por parte de su Servicio de Gestión del Medio Natural, en el que informan que la delimitación propuesta del dominio público marítimo-terrestre y sus afecciones no engloban ningún espacio protegido, ni habita ningún elemento de flora o fauna catalogados de interés.

El 31 de agosto de 2016, la Demarcación de Costas recibe escrito del Ayuntamiento de Torremolinos en el que, desde la Delegación de Urbanismo se informa sobre la clasificación urbanística de los terrenos que quedan en dominio público marítimo-terrestre, la coincidencia de éste con el deslinde caducado y la clasificación urbanística de los terrenos propuestos para su desafectación, correspondiéndose estos con viario público y local, residencial y hotelero, equipamiento escolar y suelo destinado a áreas libres, indicando que son terrenos deslindados que han perdido sus características naturales de playa, acantilado o zona marítimo-terrestre y



que, por tanto, el Ayuntamiento considera procedente la desafectación propuesta por la Demarcación de Costas.

X) Con fecha 13 de julio de 2016 se notificó al Registro de la Propiedad nº 3 de Málaga la incoación del expediente, adjuntando los planos correspondientes y la relación de propietarios, e interesando la certificación de dominio y cargas y la nota marginal a la que se refiere el artículo 21.3 del Reglamento General de Costas, en el folio de las fincas incluidas en el dominio público marítimo-terrestre o que colindan o interseccionan con éste, según la delimitación provisional.

Con fecha 10 de agosto de 2016, el Registro de la Propiedad informa del montante estimado por la expedición de certificados solicitada.

El 18 de octubre de 2016, la Demarcación reitera lo referido en el escrito de fecha 13 de julio de 2016, informando que en corto plazo de tiempo se comunicaría la aceptación del presupuesto que remitió ese Registro, pudiendo en dicha comunicación incorporar alguna rectificación en la relación de propietarios afectados. El 6 de febrero de 2017, la Demarcación vuelve a requerir al Registro la certificación de dominio y cargas de las fincas inscritas a nombre de los propietarios incluidos en el expediente y de las que colinden o intersecten con el dominio público marítimo-terrestre, anexando una nueva relación de parcelas identificadas en el tramo de costa objeto de deslinde, que modifica la anexada al escrito de 13 de julio de 2016.

Con fecha 14 de febrero de 2017, el Registro de la Propiedad adjunta el presupuesto solicitado e informa que no es necesario un certificado de cargas de los titulares colindantes.

El 16 de mayo de 2017 se solicita a ese Registro la expedición de certificación de dominio y cargas para las parcelas que intersecten con el dominio público marítimo-terrestre y la extensión de nota marginal en el folio de dichas fincas. Para las fincas colindantes con dicho dominio público se requiere únicamente certificación de dominio.

El 30 de octubre de 2017 el Registro de la Propiedad nº 3 de Málaga remite las certificaciones solicitadas.

XI) Los interesados fueron citados para la realización del acto de apeo, el cual se produjo el día 14 de septiembre de 2016 en presencia de los interesados que asistieron al mismo. Se reconoció el tramo de costa a deslindar y se observaron los puntos que delimitan provisionalmente los bienes de dominio público marítimo-terrestre, levantándose la correspondiente Acta.

Durante el período de información pública o durante el plazo de quince (15) días siguientes a la realización del acto de apeo, se presentaron las siguientes alegaciones:

D. Salvador y Dña. Ana Gutierrez Ortega (M-2 a M-3) muestran su disconformidad con la propuesta de desafectación del dominio público marítimo-terrestre, ya que consideran que las olas, en los mayores temporales, siguen alcanzando el lugar que en el deslinde anterior se ha fijado y no cabe su modificación. Por otra parte en escrito de alegaciones posterior indican que el dominio público marítimo-terrestre debe coincidir con la ribera de mar.

Dña Francisca Robles Huertas (M-4) muestra su disconformidad con la delimitación del dominio público marítimo-terrestre y con la anchura de la servidumbre de protección al considerar que



se pretende proteger con la servidumbre un espacio acantilado de casi 30 metros de altura y que la servidumbre de protección afecta a la mitad de su propiedad, que es un apartamento de 50 años de antigüedad y que por orografía y urbanismo es imposible construir en altura o realizar obras que no sean de reparación o mantenimiento. Solicita desplazar 3 metros la servidumbre de protección para no afectar a las parcelas 5 y 6.

Dña. Soraya López Pardal (Comunidad de Propietarios La Roca Chica A) y D. José Luis Alonso Carrión y D. Rafael Rosa Cañadas como representantes de la Comunidad de Propietarios del Complejo Urbanístico la Roca (M-5 a M-9) muestran su disconformidad con la delimitación del dominio público marítimo-terrestre y con la anchura de la servidumbre de protección, reiterando lo manifestado por Dña. Francisca Robles Huertas (M-4) respecto a que las construcciones se alzaron sobre suelo clasificado como urbano con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas por lo que cabe concluir el respeto de los usos y construcción existentes así como las autorizaciones otorgadas, debiéndose ajustar a la realidad física de los elementos afectados, dando por supuesto que igualmente se ajustará la línea del deslinde de dominio público marítimo-terrestre a las citadas construcciones, respetándolas en su integridad.

Construcciones Sánchez A y JM, SL (Alfonso Sánchez Ruiz (M-36 a M-37) manifiestan su disconformidad con la delimitación del dominio público marítimo-terrestre, solicitando que el deslinde se realice en consonancia con la existencia de las edificaciones emplazadas en la línea de frente de fachada al litoral y, según ello, se otorguen las autorizaciones pertinentes a las actuaciones solicitadas en esa primera línea de playa, entre las que están la de esta empresa, que presentó hace diez años estudio de detalle para actuación en el paseo marítimo de La Carihuela en Torremolinos. Asimismo solicitan que se pueda construir en servidumbre de protección sin obstáculos o que las prescripciones técnicas de homogenización se ajusten y estén en conformidad con lo establecido en el PGOU de Torremolinos y/o en el Estudio de Detalle de la parcela referida o de la zona, de manera que con carácter definitivo coincidan normativa urbanística municipal y delimitación del dominio público marítimo-terrestre, por tratarse de zona urbana consolidada y, de esa manera, pueda ajustarse la normativa a la realidad de los hechos y a la situación fáctica existente.

XII) Con fecha 11 de mayo de 2017, la Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo en Málaga remitió el expediente a la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, para su ulterior resolución.

El expediente incluye el proyecto de deslinde, fechado en febrero de 2017 y contiene los apartados siguientes:

a) Memoria, que contiene entre otros los siguientes apartados:

- Resumen de actuaciones de deslinde.
- Documentación fotográfica.
- Estudio del Medio Físico e informe justificativo de los bienes a incluir en la delimitación del dominio público marítimo-terrestre.
- Alegaciones planteadas y contestación a las mismas.
- Justificación de la línea de deslinde.
- Informe sobre innecesariedad para la protección y utilización del dominio público marítimo-terrestre de terrenos que han perdido sus características naturales de ribera de mar.

b) Planos, fechados el 22 de febrero de 2017



c) Pliego de condiciones para el amojonamiento.

d) Presupuesto estimado.

XIII) Previa autorización de fecha 31 de mayo de 2017 de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 84 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se otorgó un período de audiencia a los interesados, para examinar el expediente y presentar, los escritos, documentos y pruebas que estimasen convenientes.

XIV) Con fecha 21 de noviembre de 2017, la Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo, remite el resultado del trámite de audiencia, en el que se presentaron las siguientes alegaciones:

Dña. Francisca Robles Huertas (M-4), Dña. Soraya López Pardal (Comunidad de Propietarios La Roca Chica A) (M-5 a M-9), D. José Luis Alonso Carrión y D. Rafael Rosa Cañadas, como representantes de la Comunidad de Propietarios del Complejo Urbanístico la Roca (M-5 a M-9) alegan defectos formales.

D. Salvador y Dña. Ana Gutierrez Ortega (M-2 a M-3) reiteran su disconformidad con la delimitación del dominio público marítimo terrestre, solicitando que coincida con la ribera de mar.

Dña. Francisca Robles Huertas (M-4), Dña. Soraya López Pardal (Comunidad de Propietarios La Roca Chica A) y D. José Luis Alonso Carrión y D. Rafael Rosa Cañadas, como representantes de la Comunidad de Propietarios del Complejo Urbanístico la Roca (M-5 a M-9), Dña Angelika Froehlich (M-53 a M-54) manifiestan su disconformidad con la delimitación del dominio público marítimo-terrestre

Dña. Francisca Robles Huertas (M-4), Dña. Soraya López Pardal (Comunidad de Propietarios La Roca Chica A) y D. José Luis Alonso Carrión y D. Rafael Rosa Cañadas, como representantes de la Comunidad de Propietarios del Complejo Urbanístico la Roca (M-5 a M-9) manifiestan su disconformidad con la anchura de la servidumbre de protección

Dña Isabel Herrera González, M^a Victoria, Isabel, Joaquina, Josefa y Gema González Herrera (M-35 a M-36) indican que la vivienda sita en C/ Los Perros, 17 fue vendida en el año 2016, indicando que no quieren recibir más notificaciones al no ser interesados en el expediente.

D. Jorge Ventura Porta (M-53) indica que es titular de finca catastral subdividida en cinco fincas urbanas y que siendo la adquisición de los días 16 y 17 de mayo, anterior a la aprobación y entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, entiende que resulta de aplicación lo contemplado en la Disposición Transitoria Primera 2 y 3 de la citada Ley.

CONSIDERACIONES:

1) Examinado el expediente y el proyecto de deslinde, se considera correcta la tramitación del mismo y conforme con lo dispuesto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y en el Reglamento General de Costas aprobado por R.D. 876/2014, de 10 de octubre.



Los defectos formales aducidos por los alegantes no pueden aceptarse como determinantes de la pretendida nulidad de actuaciones, teniendo en cuenta que la jurisprudencia ha ido reduciendo progresivamente los supuestos en que las infracciones de procedimiento pueden tener eficacia invalidatoria del acto administrativo, señalando que sólo es procedente la anulación de un acto en el supuesto de que tales infracciones supongan una disminución efectiva, real y trascendente de garantías, incidiendo en la resolución de fondo, de forma que puedan alterar su sentido, pero que, en cambio, no es procedente la anulación de un acto por omisión de un trámite preceptivo cuando, aún cumplido este trámite, se pueda prever lógicamente que volvería a producirse un acto administrativo igual al que se pretende anular, o cuando la omisión de un trámite preceptivo no cause indefensión al interesado, indefensión que no existe cuando, a pesar de la omisión de aquél, el interesado ha tenido ocasión de alegar a lo largo del procedimiento administrativo, o en la vía del recurso administrativo o jurisdiccional, todo lo que no pudo alegar al omitirse dicho trámite (Sentencias del Tribunal Supremo de 29 de septiembre de 1987 y 12 de mayo de 2004).

Además, como señalan las Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de mayo de 1995, 14 de septiembre de 1996 y 1 de febrero de 2006 (entre otras), la falta de audiencia de los interesados, en determinado momento de la tramitación del expediente, no debe estimarse motivo de anulación de las actuaciones, si dicha falta no les produjo indefensión, si pudieron alegar y alegaron cuanto estimaron pertinente a la defensa de su derecho y presentaron las pruebas justificativas de sus alegaciones.

Por otra parte existen en el expediente pruebas más que plurales de que fueron garantizados al máximo los principios de audiencia y defensa durante todo el procedimiento.

En respuesta a lo expuesto por Dña Francisca Robles Huertas (M-4), sobre que la citación al Trámite de Audiencia del expediente se otorgó conforme al artículo 84 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, cuando esa ley ha sido sustituida por la Ley 39, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y, en su defecto, por la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, cabe manifestar que la citación al trámite de audiencia se motivó en virtud del artículo 84 de la Ley 30/1992, derogada por la Ley 39/2015, debido a que, según establece la citada Ley 39/2015, en su Disposición Transitoria Tercera, a los procedimientos iniciados antes de la entrada en vigor de la Ley, no les será aplicada la misma, rigiéndose por la normativa anterior.

Respecto a que no se han contestado a las alegaciones presentadas en fecha 20, 26 y 29 de septiembre, destacar que no se notifican de manera individualizada los resultados de contestación de las mismas, sino que la contestación se incorpora en el Informe-contestación nº 2, incluido en el Anejo 6 "Informe-contestación de alegaciones" contenido en el proyecto que se ha expuesto en el trámite de audiencia, habiendo tenido la oportunidad de contestar durante el citado trámite.

A D. José Luis Alonso Carrión y D. Rafael Rosa Cañadas, como representantes de la Comunidad de Propietarios del Complejo Urbanístico la Roca (M-5 a M-9) se les informa de que no fueron notificados de forma particular, ya que se notificó a la Comunidad de Propietarios, a la dirección Castillo del Inglés nº 7, concretamente al Presidente de la misma, lo cual es suficiente para entender que se ha notificado a los propietarios individuales interesados. El artículo 22 del Reglamento dispone que se citará sobre el terreno *"...a los propietarios que se encuentren incluidos en el dominio público marítimo-terrestre y los colindantes, individualmente o a los representantes de las comunidades de propietarios cuando estuvieran constituidos, para demostrarles la delimitación provisional de dominio*



público...". No obstante, se les tendrá en cuenta como interesados en el expediente y se les incluirá para notificaciones posteriores.

Según lo expuesto por Dña Isabel Herrera González, M^a Victoria, Isabel, Joaquina, Josefa y Gema González Herrera (M-35 a M-36), se actualizan los datos del expediente y las personas aludidas dejan de ser parte interesada en el mismo.

2) El objeto del expediente es el deslinde del tramo litoral comprendido desde el Arroyo Saltillo hasta la playa del Bajondillo, en el término municipal de Torremolinos (Málaga). Este deslinde es coincidente con los aprobados anteriormente en este tramo de costa en aproximadamente el 68 % de su longitud

Tras las pruebas practicadas, ha quedado acreditado que el límite interior del dominio público marítimo-terrestre queda definido por la siguiente poligonal, cuya justificación viene recogida en el proyecto de deslinde y que a continuación se resume:

- Vértices M-1 a M-34, M-40 a M-41 y M-60 a M-86, corresponden con los terrenos que reúnen las características a las que se refiere el artículo 4.5 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, al tratarse de terrenos deslindados como dominio público que por cualquier causa han perdido sus características naturales de zona marítimo-terrestre o playa. La ribera de mar se ha delimitado diferenciada del dominio público marítimo-terrestre por el límite de los depósitos de materiales sueltos en virtud del artículo 3.1.b) de la Ley de Costas, que coinciden a lo largo de todo el tramo objeto de deslinde con el límite exterior del paseo marítimo.

Hay siete polígonos de terrenos que no forman parte de la ribera de mar y no son necesarios para la protección y utilización del dominio público marítimo-terrestre. Se trata de zonas comprendidas entre el deslinde de la zona marítimo-terrestre y el límite interior del paseo marítimo. Dichos polígonos vienen definidos por los siguientes vértices:

- 1) M-1, D-3, D-4, D-5, D-6, D-7, D-8, D-9, D-10 y M-1
- 2) M-6, M-7, M-8, M-9, M-10, M-11 y M-6
- 3) M-24, M-25, M-26, M-27, M-28, M-29, M-30, M-31, M-32, M-33, M-34, M-35=D-14, D-13, D-12, D-11, D-10, D-9, D-8, D-7, D-6, D-5, D-4, D-3, D-2 y M-24
- 4) M-39, M-40, M-41, M-42=D-16 y M-39
- 5) M-59, M-60, M-61, M-62, M-63, M-64, M-65, M-66, M-67, M-68, M-69, M-70, M-71, M-72, D-36, D-35, D-34, D-33, D-32, D-31, D-30, D-29, D-28, D-27, D-26, D-25, D-24, D-23, D-22, D-21, D-20, D-19, D-18 y M-59
- 6) D-37, M-75, M-76, M-77, M-78, D-39, D-38 y D-37
- 7) D-40, M-82, M-83, M-84, M-85, M-86, D-45, D-44, D-43, D-42, D-41 y D-40

El resto de los terrenos que no forman parte de la ribera de mar se consideran necesarios para el dominio público marítimo-terrestre, ya que constituyen una franja media de 6 ó 7 metros de anchura que resulta imprescindible para garantizar el tránsito en la zona así como el acceso al dominio público marítimo-terrestre, salvaguardando igualmente la zona en el caso en que pudiera verse afectada por un acontecimiento natural extraordinario que modificase la configuración geomorfológica de la zona, tal como se explica en las páginas 33 a 52 del epígrafe 3 "*Determinación y criterios justificativos del dominio público marítimo-terrestre*" del Anejo 5 "*Informe justificativo de los bienes a incluir en el dominio público marítimo-terrestre*" del proyecto.



- Vértices M-34 a M-40, M-41 a M-60, se corresponden con aquellas obras e instalaciones construidas por el Estado en dominio público marítimo-terrestre, según establece el artículo 4.9 de la Ley de Costas.

En estos tramos no hay deslindes anteriores y la delimitación de dominio público marítimo-terrestre discurre por el límite interior del paseo marítimo en estas zonas.

La ribera del mar se ha delimitado diferenciada del dominio público marítimo-terrestre por el límite de los depósitos de materiales sueltos (arenas de playa), en virtud del artículo 3.1.b) de la Ley de Costas, que coinciden a lo largo de todo el tramo objeto del deslinde con el límite exterior del paseo marítimo. Dichos terrenos se consideran necesarios para la protección o utilización del dominio público marítimo-terrestre según se ha expuesto anteriormente.

3) La línea que delimita interiormente los terrenos afectados por la servidumbre de tránsito se delimita con una anchura de 6 metros contados a partir de la ribera del mar, de acuerdo con lo establecido en el artículo 27.1 de la Ley de Costas.

Para determinar la anchura de la zona afectada por la servidumbre de protección, aplicando lo establecido en el artículo 23 y Disposición Transitoria Tercera de la Ley 22/1988, se ha tenido en cuenta el planeamiento vigente a la entrada en vigor de la Ley 22/1988. Dado que aún no se había llevado a cabo la segregación de Torremolinos del municipio de Málaga, estaba vigente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga, aprobada definitivamente por Resolución del Consejero de Política Territorial y Energía de fecha 9 de noviembre de 1983, estableciéndose una anchura en todo el tramo de 20 metros al estar el terreno colindante clasificado como suelo urbano .

En respuesta a lo alegado por Dña Francisca Robles Huertas (M-4), Dña. Soraya López Pardal (Comunidad de Propietarios La Roca Chica A) y D. Rafael Rosa Cañadas, como representantes de la Comunidad de Propietarios del Complejo Urbanístico la Roca (M-5 a M-9), Construcciones Sánchez A y JM, SL (Alfonso Sánchez Ruiz (M-36 a M-37) y D. Jorge Ventura Porta (M-53), mostrando su disconformidad con la anchura de la servidumbre de protección, cabe manifestar que dicha anchura es la mínima posible que establece la normativa de costas, habiéndose establecido además una ribera de mar, que disminuye la afección.

Las edificaciones afectadas por la servidumbre de protección quedan sujetas a las limitaciones establecidas en los artículos 46 y 47 del Reglamento General de Costas y en la Disposición Transitoria Décima.

Sobre lo manifestado por el alegante respecto a que se pueda construir en la zona de servidumbre de protección sin obstáculos o que las prescripciones técnicas de homogenización se ajusten y estén en conformidad con lo establecido en el PGOU de Torremolinos v/o en el Estudio de Detalle de la parcela referida o de la zona, se informa que las construcciones incluidas en la zona de servidumbre de protección, tras la tramitación del deslinde, seguirán siendo de propiedad privada al igual que su uso y disfrute, siempre que se hayan construido de acuerdo con la legalidad vigente. No obstante habrá limitaciones en cuanto a las modificaciones constructivas. Se podrán realizar obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. Estas obras podrán



acreditarse mediante una declaración responsable con carácter previo a la autorización urbanística que proceda.

En respuesta a D. Jorge Ventura Porta (M-53) se manifiesta que la finca está parcialmente afectada por la servidumbre de protección, que en este tramo es de 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar, por lo que su propiedad está sometida a determinadas limitaciones.

4) En cuanto al resto de las alegaciones presentadas, relativas al deslinde, han sido contestadas en el informe de fecha febrero de 2017, contenido en el Anejo 6 del proyecto de deslinde y en el informe de fecha 21 de noviembre de 2017, posterior al trámite de audiencia, que se dan por reproducidos.

No obstante, a continuación se expone un resumen de la motivación que ha servido para estimar o desestimar las alegaciones presentadas.

En respuesta a lo alegado por D. Salvador y Dña. Ana Gutierrez Ortega (M-2 a M-3), mostrando su disconformidad con la propuesta de desafectación del dominio público marítimo-terrestre en este tramo, asegurando en una de sus alegaciones que las olas llegan hasta el deslinde existente en ese tramo, mientras solicitan en otra que la citada delimitación coincide con la ribera de mar, cabe manifestar que las olas no llegarían en ningún caso hasta el deslinde vigente. Los terrenos antropizados, que se consideran innecesarios para la utilización y protección del dominio público marítimo-terrestre son los propuestos para desafectar. La posible desafectación sería objeto de un procedimiento distinto. Aunque se llegaran a desafectar estos terrenos, en ningún caso la delimitación del dominio público marítimo terrestre coincidiría con la ribera de mar.

La delimitación propuesta es coincidente con el deslinde vigente de la zona marítimo-terrestre de referencia, aprobado mediante O.M. de fecha 15 de octubre de 1959 y la ribera de mar se ha delimitado por el límite del paseo marítimo que está en contacto con la playa, en base al artículo 3.1.b) de la Ley de Costas, y de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional 3ª de la Ley 2/2013.

En respuesta a lo alegado por Dña Francisca Robles Huertas (M-4) y Dña. Soraya López Pardal (Comunidad de Propietarios La Roca Chica A) y D. Rafael Rosa Cañadas, como representantes de la Comunidad de Propietarios del Complejo Urbanístico la Roca (M-5 a M-9) que muestran su disconformidad con la delimitación del dominio público marítimo-terrestre, cabe manifestar que coincide con el deslinde vigente de la zona marítimo-terrestre de referencia aprobado mediante Orden Ministerial de fecha 15 de octubre de 1959, por lo que la única forma de modificar el deslinde es mediante declaración de innecesariedad y posterior desafectación, no aceptando, por tanto, ninguna otra alternativa propuesta.

En respuesta a lo alegado por Construcciones Sánchez A y JM, SL (Alfonso Sánchez Ruiz (M-36 a M-37) cabe manifestar que cuando la Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo en Málaga, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 12 de la Ley 22/1988, de Costas, acuerda incoar este expediente de deslinde, queda suspendido el otorgamiento de autorizaciones y concesiones en el dominio público marítimo-terrestre y en su zona de servidumbre de protección, no obstante, esta suspensión no se aplicó al otorgamiento de concesiones y autorizaciones para la ocupación de bienes que tuvieran carácter indubitado de dominio público marítimo-terrestre, llevando implícito la resolución del presente expediente el levantamiento de la suspensión.



En este tramo no hay deslindes anteriores y la delimitación de dominio público marítimo-terrestre discurre por el límite interior del paseo marítimo en estas zonas. Se trata de terrenos sobre los que la Administración del Estado ha construido el paseo marítimo, que tienen características de dominio público marítimo-terrestre, por lo que se incluyen en virtud del artículo 4.9 de la Ley 22/1988, de Costas.

En respuesta a D. Jorge Ventura Porta (M-53) se manifiesta que la finca no queda incluida ni afectada por el deslinde de dominio público marítimo-terrestre y, por tanto, no tiene aplicabilidad el régimen transitorio al que se refiere.

En respuesta a Dña Angelika Froehlich (M-53 a M-54), manifestar que no realiza alegación específica sobre el deslinde, solo manifiesta su oposición. En este tramo la delimitación del dominio público marítimo-terrestre se ha hecho en virtud del artículo 4.9 de la Ley 22/1988, de Costas, ya que no hay deslindes anteriores y la delimitación discurre por el límite interior del paseo marítimo en esta zona. Se trata de terrenos sobre los que la Administración del Estado ha construido el paseo marítimo, que tienen características de dominio público marítimo-terrestre.

5) Por tanto, la delimitación de los bienes de dominio público marítimo-terrestre que se define en este expediente de deslinde, se ajusta a los criterios establecidos en la Ley 22/1988, figurando en el mismo la documentación técnica necesaria que justifica la citada delimitación y sin que las alegaciones o pruebas presentadas por algunos de los interesados hayan desvirtuado la citada delimitación.

6) Respecto a los efectos de la aprobación del deslinde referido, son los previstos en la Ley 22/1988, que consisten, sustancialmente, en la declaración de posesión y titularidad dominical a favor del Estado de los bienes deslindados, y rectificación en la forma y condiciones determinadas reglamentariamente de las situaciones jurídicas registrales contradictorias con el deslinde aprobado, por lo que procede que por el Servicio Periférico de Costas instructor del expediente, se realicen las actuaciones correspondientes en dicho sentido.

7) Sobre la existencia de posibles derechos de particulares que hayan quedado afectados por este deslinde, se estará a lo establecido en las disposiciones transitorias de la Ley 22/1988, de 28 de julio.

8) El Servicio Jurídico de este Ministerio ha informado favorablemente.



ESTA DIRECCIÓN GENERAL, POR DELEGACIÓN DE LA MINISTRA, HA RESUELTO:

I) Aprobar el deslinde del dominio público marítimo-terrestre del tramo de costa de unos dos mil novecientos noventa y tres (2.993) metros de longitud, comprendido desde el Arroyo Saltillo hasta la playa del Bajondillo, en el término municipal de Torremolinos (Málaga), según se define en los planos fechados el 22 de febrero de 2017 y firmados por el Jefe de la Demarcación de Andalucía-Mediterráneo en Málaga.

II) Declarar innecesarios para la protección o utilización del dominio público marítimo-terrestre y solicitar al Ministerio de Hacienda la desafectación de los terrenos delimitados por los polígonos cerrados que se describen en la consideración 2) y en los planos 1-D, 2-D, 3-D y 4-D.

III) Ordenar a la Demarcación de Costas de este Departamento en Málaga que inicie las actuaciones conducentes a rectificar las situaciones jurídicas registrales contradictorias con el deslinde aprobado.

IV) Otorgar el plazo de un (1) año para solicitar la correspondiente concesión a aquellos titulares de terrenos incluidos en el dominio público marítimo-terrestre, que pudieran acreditar su inclusión en alguno de los supuestos contemplados en la disposición transitoria primera de la Ley 22/1988, de 28 de julio.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, los interesados en el expediente que no sean Administraciones Públicas podrán interponer con carácter potestativo recurso de reposición, en el plazo de un (1) mes, ante la Ministra de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente o, directamente, recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos (2) meses, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional.

Las Administraciones Públicas podrán interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos (2) meses, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional, sin perjuicio de poder efectuar el requerimiento previo en la forma y plazo determinados en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

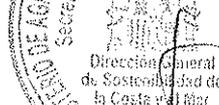
Los plazos serán contados desde el día siguiente a la práctica de la notificación de la presente resolución.

Madrid, a 15 de MARZO de 2018

LA MINISTRA,

P.D. (O.M. APM/1330/2017 de 28 de diciembre,
BOE de 4 de enero de 2018)

LA DIRECTORA GENERAL



Fdo.: Raquel Orús Nebot