



DES01/23/11/0002
FJ

RESOLUCIÓN

Examinado el expediente relativo al deslinde de los bienes de dominio público marítimo-terrestre del tramo de unos 4.257 metros, que comprende la zona portuaria del Puerto de Santa María en ambas márgenes de la desembocadura del río Guadalete, en el término municipal de El Puerto de Santa María (Cádiz).

ANTECEDENTES:

I) Previa autorización de la Dirección General de la Costa y el Mar, el 27 de septiembre de 2023, la Demarcación de Costas en Andalucía-Atlántico incoó el expediente de deslinde, al apreciarse que dicho tramo no cuenta con deslinde aprobado.

La providencia de incoación del expediente fue notificada postalmente a los interesados, se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia con fecha 8 de noviembre de 2023, en un diario de los de mayor circulación de la zona, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, en el tablón de anuncios de la Demarcación de Costas, según consta en la diligencia firmada por el Jefe de la Demarcación, y en el tablón de anuncios electrónico del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, 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.

II) Con fecha 10 de octubre de 2023, se solicitó informe a la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, de la Junta de Andalucía, a la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz, a la Unidad de Carreteras del Estado en Cádiz y al Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, así como a este último, la suspensión cautelar del otorgamiento de licencias de obra en el ámbito afectado por el deslinde.

La Unidad de Carreteras del Estado en Cádiz emitió Informe de fecha 5 de diciembre de 2023, indicando que el deslinde no afecta a ninguna carretera de la Red de Carreteras del Estado.

La Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz presentó informe, con fecha 6 de diciembre de 2023, mostrando su disconformidad en algunos tramos, solicitando su corrección a fin de hacer coincidir la ribera del mar con los límites de la Orden FOM/809/2019, adjuntando, a tal fin, un plano conteniendo su propuesta.

La Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, de la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, no emitieron el informe solicitado, con lo que se entendió otorgada su conformidad, de acuerdo con lo previsto en el artículo 21.2.b) del Reglamento General de Costas.

III) Los interesados fueron citados para la realización del acto de apeo mediante correos certificados. Asimismo, el anuncio de citación para dicho acto fue publicado en el Boletín Oficial del Estado el día 27 de noviembre de 2023. El acto de apeo se produjo el día 30 de noviembre de 2023 en presencia de los interesados que asistieron al mismo. Se reconoció

Plaza de San Juan de la Cruz s/n
28071 – Madrid
TEL.: 91 5976000

CSV : GEN-3d0c-71d3-d8f5-c0bf-056c-0a90-ce3f-ea1e

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://run.gob.es/hsblF8yLcR>

FIRMANTE(1) : ANA MARIA OÑORO VALENCIANO | FECHA : 28/07/2025 12:05 | NOTAS : F





MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

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

La Orden Descalzos de Ntra. Sra. de La Merced (Mercedarios Descalzos), indicando que la parcela de su titularidad (aproximadamente vértices M-56 a M-58) resulta incluida parcialmente en el dominio público marítimo-terrestre, por lo que solicita la modificación de la línea de deslinde de manera que quede excluida.

IV) De conformidad con lo establecido en el artículo 21.2 del Reglamento General de Costas la Demarcación de costas, obtuvo la relación de titulares de fincas colindantes, asegurando de acuerdo con el artículo 21.4 del Reglamento General de Costas la coordinación entre los planos y la cartografía catastral, y fue remitida al Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María, con fechas 10 de octubre y 22 de noviembre de 2023, junto con los planos de delimitación provisional de la línea de dominio público marítimo-terrestre y de la zona de servidumbre de protección, interesando certificación de dominio y cargas de las fincas comprendidas en el ámbito afectado por el deslinde, así como la constancia de la incoación del expediente en cada una de ellas, conforme a lo dispuesto en el artículo 21.2c) del Reglamento General de Costas.

El Registro de la Propiedad adjuntó con fecha 23 de octubre de 2023 la documentación solicitada.

V) Con fecha 13 de marzo de 2025, la Demarcación de Costas en Andalucía-Atlántico remitió el expediente a la Dirección General de la Costa y el Mar, para su ulterior resolución.

El expediente incluye el proyecto de deslinde, fechado en marzo de 2025 y contiene los apartados siguientes:

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

- Resumen de actuaciones de deslinde.
- Documentación fotográfica.
- Alegaciones planteadas y contestación a las mismas.
- Justificación de la línea de deslinde.

b) Planos, suscritos en marzo de 2025

c) Pliego de condiciones para el amojonamiento.

d) Presupuesto estimado.

VI) Previa autorización de fecha 21 de marzo de 2025 de la Dirección General de la Costa y el Mar, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se otorgó un período de audiencia a los interesados, para examinar el expediente y presentar, los escritos, documentos y pruebas que estimasen convenientes.

VII) Con fecha 21 de marzo de 2025, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 21.5 del Reglamento General de Costas, se solicitó informe a Puertos del Estado.





MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

Puertos del Estado emitió, con fecha 22 de abril de 2025, informe favorable condicionado a que se rectifique la expresión “subsumida” contenida en el apartado 4.3 de la memoria del proyecto de deslinde, en el sentido de “señalar simplemente que dicha servidumbre no se aplica a los terrenos de dominio público portuario”.

Asimismo, se hace referencia a que no se ha incluido en el expediente un pequeño tramo de la zona de servicio situado en la margen derecha del río Guadalete, el que se encuentra más próximo a su desembocadura. En relación con este tramo, se indica que el mismo no recoge adecuadamente el dominio público portuario, y que la servidumbre de protección está incorrectamente aplicada, al afectar a dominio público portuario.

VIII) Con fecha 16 de mayo de 2025, la Demarcación de Costas en Andalucía-Atlántico remitió el resultado del trámite de audiencia, durante el cual se presentaron las siguientes alegaciones e informes:

- La Asociación para la Atención a Personas con Necesidades Socio Educativas Especiales. Afanas El Puerto y Bahía, solicitando la modificación de la línea de deslinde (aproximadamente vértices M-53 a M-54), al objeto de hacerla coincidir con el actual trazado del vallado perimetral existente y que data del año 1993.

La Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental, emitió informe, de fecha 23 de abril de 2025, indicando que el deslinde no afecta a ninguna de las carreteras de la Red de Carreteras del Estado, por lo que no se formulan alegaciones.

La Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz emitió informe favorable, de fecha 30 de abril de 2025.

Asimismo, la Demarcación de Costas en Andalucía-Atlántico informa que, en cumplimiento de lo requerido por Puertos del Estado, se sustituye el texto recogido en el punto 4.3 de la Memoria del Proyecto, “Delimitación de las servidumbres de protección y tránsito”, quedando con la siguiente redacción: “En este punto se aclara que las limitaciones establecidas en la Ley 22/1988, de 28 de julio, para la servidumbre de tránsito y protección no se aplican a los espacios que forman parte del dominio público portuario”.

Igualmente, en relación con la no inclusión en el expediente de un pequeño tramo de la zona de servicio situado en la margen derecha del río Guadalete, manifestada por Puertos del Estado, informa que dicho tramo, si bien se encuentra en el mismo término municipal, no forma parte de este expediente.

IX) Con fecha 7 de julio de 2025, el Servicio Jurídico de este Ministerio emitió informe indicando la existencia de una errata en el texto del Antecedente I) de la propuesta, ya que se menciona “al “Ayuntamiento de Cádiz”, en lugar del “Ayuntamiento de El Puerto de Santa María”. Asimismo, indica que no figura en el expediente la publicación del anuncio de incoación en la página web del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

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.





En este punto, hay que indicar que el expediente no ha resultado afectado por la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2024, que anula la modificación del Reglamento General de Costas aprobada por RD 668/2022, de 1 de agosto, por las siguientes razones:

La modificación del Reglamento General de Costas en 2022, en lo relativo a la definición y criterios técnicos para determinación de bienes demaniales, solo afectó a los criterios técnicos para la delimitación de algunos bienes de la zona marítimo-terrestre (artículo 3.1.a de la Ley y del Reglamento General de Costas) y la playa (artículo 3.1.b de la Ley y del Reglamento General de Costas).

- Dentro de este concepto de “zona marítimo-terrestre” se incluyen diversas acepciones, entre las que se encuentran los terrenos alcanzados por el oleaje, los terrenos que se inundan por las mareas (incluidos marismas y en general terrenos bajos afectados por las mareas), los terrenos que sufren filtración de agua de mar y algunos terrenos que se inundan artificialmente. La modificación del Reglamento General de Costas de 2022 solo afectó al concepto de terrenos alcanzados por el oleaje, para el que la versión de 2014 del Reglamento General de Costas establece que se requiere el alcance con la periodicidad de 5 veces en cinco años, y la versión del 2022 eliminó el requisito de esa recurrencia refiriéndose a los mayores oleajes. Por lo tanto, el resto del apartado, en lo relativo a terrenos que se inundan por mareas y filtración de agua de mar, se mantiene igual en ambas versiones del reglamento.

En la totalidad del tramo, el deslinde se ha trazado por el límite interior de los terrenos de dominio público portuario del Puerto de Santa María, de titularidad estatal, de acuerdo con el artículo 4.11 de la Ley 22/1988, y que dicho artículo no resultó modificado en el R.D. 668/2022, de 1 de agosto.

En el tramo donde se ha trazado una línea de ribera del mar, distinta a la línea de deslinde, ésta discurre que discurre por el borde del cantil de los muelles. Teniendo en cuenta la ubicación de los bienes deslindados, en el cauce del río Guadalete, que los paramentos de los cantiles son verticales y la cota topográfica de dichos elementos es elevada, puede indicarse que la línea de ribera del mar considerada no variaría tanto si se considerasen los mayores temporales conocidos como el oleaje alcanzado al menos en 5 ocasiones en un periodo de 5 años, conforme a lo previsto en el artículo 3.1.a) de la Ley 22/1988, de 28 de julio y el artículo 4.a) del Reglamento General de Costas aprobado por R.D. 876/2014, de 10 de octubre.

Se han tenido en cuenta las observaciones efectuadas por el Servicio Jurídico de este Ministerio en su informe de 7 de julio de 2025, subsanando la errata contenida en el Antecedente I). Asimismo, se ha incorporado en el expediente una captura del anuncio publicado en el tablón de anuncios electrónico del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

2) El objeto del expediente es el deslinde del tramo que comprende la zona portuaria del Puerto de Santa María en ambas márgenes de la desembocadura del río Guadalete en la Bahía de Cádiz, en el término municipal de El Puerto de Santa María (Cádiz). Se trata de un tramo de costa ubicado en la zona Sur de la ciudad, completamente antropizado que comprende las obras e instalaciones portuarias pertenecientes al Puerto de Santa María.

Tras las pruebas practicadas obrantes en el expediente (delimitación de los espacios y usos portuarios del Puerto de la Bahía de Cádiz, aprobada por la Orden FOM/809/2019,





MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

de 12 de julio y publicada en el BOE n 180, de 29 de junio de 2019, reportaje fotográfico, estudio cartográfico), 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-62, La línea de deslinde se corresponde con el límite interior de los terrenos de dominio público portuario del puerto de la Bahía de Cádiz, la cual forma parte del dominio público marítimo-terrestre de acuerdo con el artículo 4.11 de la Ley 22/1988. Dicho límite interior es el definido por la delimitación vigente de la DEUP, aprobada por Orden FOM/809/2019, de 12 de julio y publicada en el BOE n 180, de 29 de junio de 2019.

Se establece una ribera del mar distinta a la línea de deslinde, que discurre por el borde del cantil de los muelles. Teniendo en cuenta la ubicación de los bienes deslindados, en el cauce del río Guadalete, que los paramentos de los cantiles son verticales y la cota topográfica de dichos elementos es elevada, puede indicarse que la línea de ribera del mar considerada no variaría tanto si se considerasen los mayores temporales conocidos como el oleaje alcanzado al menos en 5 ocasiones en un periodo de 5 años, conforme a lo previsto en el artículo 3.1.a) de la Ley 22/1988, de 28 de julio y el artículo 4.a) del Reglamento General de Costas aprobado por R.D. 876/2014, de 10 de octubre.

3) Las limitaciones establecidas en la Ley 22/1988, de 28 de julio, para las servidumbres de tránsito y de protección no se aplican a los espacios que forman parte del dominio público portuario, por lo que se ha tenido en cuenta lo manifestado en su informe por Puertos del Estado.

Fuera del dominio público portuario se ha establecido en una pequeñísima franja en los tramos comprendidos más al interior del dominio público portuario entre los vértices M-6 a M-7 y M-14 a M-27, teniendo en cuenta lo establecido en el informe de la Abogacía General del Estado de 20 de diciembre de 2019 (Ref.: A.C. TRANSICIÓN ECOLÓGICA 52/19 (R-98412019)) en el que se señala que "En suma, y a modo de recapitulación de todo lo dicho, si los terrenos existentes en las orillas o márgenes del Canal de Deusto que, por ser sensibles al efecto de las mareas, constituyen ribera del mar (al estar el Canal comunicado permanentemente con el mar y no existir mecanismos o instalaciones de control), y si la previsión del artículo 4.3 de la LC no desvirtúa la del artículo 3.1 a), párrafo primero, de este texto legal, ha de concluirse que, por aplicación de la disposición adicional vigésima quinta del TRLPEMM en relación con los preceptos de la LC sobre servidumbres legales, los mencionados terrenos están sometidos a estas servidumbres".

Por otra parte, en relación con lo manifestado acerca del pequeño tramo de la zona de servicio situado en la margen derecha del río Guadalete, el que se encuentra más próximo a su desembocadura, hay que indicar que dicho tramo, si bien se encuentra en el mismo término municipal, no forma parte de este expediente.

No obstante lo anterior, se hacen las siguientes aclaraciones. El tramo considerado, está incluido en el deslinde de la playa de la Puntilla, aprobado por O.M. de 5 de mayo de 1997, el cual está siendo rectificado en su correspondiente expediente para excluir una parcela desafectada del dominio público portuario por O.M. de 4 de diciembre de 2014.

En la tramitación de dicho expediente se han tenido en cuenta las indicaciones efectuadas por la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz, en informe de fecha de 6 de diciembre de 2023, idénticas a las manifestadas por Puertos del Estado, adecuándose la línea de deslinde al dominio público portuario aprobado por Orden FOM/809/2019, por lo que,





MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

aunque ya se ha mencionado que no corresponde a este expediente, pueden considerarse estimadas las indicaciones efectuadas por Puertos del Estado.

4) En cuanto a los informes y alegaciones formuladas respecto a la línea de deslinde, cuyo resumen se encuentra en los antecedentes III, VII) y VIII) han sido ampliamente respondidos en la memoria del proyecto de deslinde, y en el informe de la Demarcación de Costas que acompaña el resultado del trámite de audiencia, con el grado de detalle que las mismas requieren, 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 cuanto a las manifestaciones efectuadas por la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz, solicitando la modificación de la línea de ribera del mar a fin de hacer coincidir la misma con los límites de la Orden FOM/809/2019, ha de indicarse que fueron estimadas, modificándose la línea de la ribera del mar según lo solicitado por la Autoridad Portuaria, excepto en algunos pequeños tramos en los que los terrenos resultan alcanzados por la máxima pleamar, tal y como se puede apreciar en las fotografías incluidas en el proyecto de deslinde.

Por lo que respecta a lo manifestado por la Asociación para la Atención a Personas con Necesidades Socio Educativas Especiales. Afanas El Puerto y Bahía (aproximadamente M-53 a M-54), ha de indicarse que el deslinde resulta coincidente con la Delimitación de Usos y Espacios Portuarios (DEUP) del puerto de la Bahía de Cádiz aprobada por la Orden FOM/809/2019, por lo que no es posible acceder a lo solicitado

Idéntico razonamiento ha de indicarse en relación con la solicitud presentada por la Orden Descalzos de Ntra. Sra. de La Merced (Mercedarios Descalzos), en relación con la parcela de su titularidad incluida parcialmente en el dominio público marítimo-terrestre (aproximadamente M-56 a M-58), por lo que no es posible acceder a lo solicitado.

En cuanto a lo manifestado por Puertos del Estado, puede indicarse que sus indicaciones fueron tenidas en cuenta, rectificándose, con fecha mayo de 2025, el texto recogido en el punto 4.3 de la Memoria del Proyecto de deslinde de marzo de 2025, "Delimitación de las servidumbres de protección y tránsito", en el sentido indicado por Puertos del Estado, sustituyendo donde dice "En este punto se aclara que las limitaciones establecidas en la Ley 28/1988, de 28 de julio, para las servidumbres de tránsito y de protección no se aplican a los espacios que forman parte del dominio público portuario, al quedar subsumidas las mismas dentro de dicho dominio" por la siguiente redacción: "En este punto se aclara que las limitaciones establecidas en la Ley 22/1988, de 28 de julio, para la servidumbre de tránsito y protección no se aplican a los espacios que forman parte del dominio público portuario".

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, de 28 de julio, 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, de 28 de julio, 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





MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

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, cabe manifestar que está prevista su transformación en derechos de uso en las disposiciones transitorias de la Ley 22/1988, de 28 de julio.

Por todo lo anterior,

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

I) Aprobar el deslinde de los bienes de dominio público marítimo-terrestre del tramo de unos 4.257 metros, que comprende la zona portuaria del Puerto de Santa María en ambas márgenes de la desembocadura del río Guadalete, en el término municipal de El Puerto de Santa María (Cádiz), según se define en los planos suscritos en marzo de 2025, por el Jefe de la Demarcación de Costas en Andalucía-Atlántico.

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

III) 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 para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico 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.

LA MINISTRA,
P.D. (O.M. TED/533/2021, de 20 de mayo,
BOE de 31 de mayo de 2021)
LA DIRECTORA GENERAL

Fdo.: Ana María Oñoro Valenciano

