



MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

SECRETARÍA DE ESTADO
DE MEDIO AMBIENTE

DIRECCIÓN GENERAL
DE LA COSTA Y EL MAR
Subdirección General
de Dominio Público Marítimo-Terrestre

DES01/23/11/0003
FJ

RESOLUCIÓN

Examinado el expediente relativo al deslinde de los bienes de dominio público marítimo-terrestre del tramo de unos 4.600 metros, que comprende el Muelle de la Cabezuela, zona “depuradora-astilleros”, en el t.m. de Puerto Real (Cádiz).

ANTECEDENTES:

I) Previa autorización de la entonces Dirección General de Costas, con fecha 17 de diciembre de 1993, la Demarcación de Costas en Andalucía-Atlántico incoó el expediente de referencia.

Mediante O.M. de 26 de abril de 2011, se archivaron las actuaciones efectuadas en relación con el expediente de deslinde y se autorizó a la Demarcación de Costas en Andalucía-Atlántico la incoación, de oficio, de un nuevo expediente de deslinde.

II) 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 Puerto Real, 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.

III) 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 y al Ayuntamiento de Puerto Real, así como a este último, la suspensión cautelar del otorgamiento de licencias de obra en el ámbito afectado por el deslinde.

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



CSV : GEN-ad9f-cb93-5df2-e7a5-8fc9-d017-c9c7-f42d

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

FIRMANTE(1) : ANA MARIA OÑORO VALENCIANO | FECHA : 25/09/2025 18:35 | NOTAS : F



MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

La Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz presentó informe, con fecha 6 de diciembre de 2023, mostrando su disconformidad en algunos tramos de la línea, 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 Puerto Real, 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.

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 nº 2 de Puerto de Santa maría, con fecha 10 de octubre 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 remitió con fecha 17 de enero de 2024, la certificación de dominio y cargas solicitada.

V) 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 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 no se presentaron alegaciones.

VI) Con fecha 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





MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

c) Pliego de condiciones para el amojonamiento.

d) Presupuesto estimado.

VII) 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.

VIII) 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.

Puertos del Estado emitió, con fecha 25 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”.

IX) Con fecha 16 de mayo de 2025, la Demarcación de Costas en Andalucía-Atlántico remitió el resultado del trámite de audiencia, durante el cual la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz emitió informe favorable, de fecha 25 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”.

X) Con fecha 11 de septiembre de 2025, el Servicio Jurídico de este Ministerio emitió informe indicando la existencia de una errata en el texto del Antecedente III) de la propuesta, ya que se menciona “al “Ayuntamiento de Cádiz”, en lugar del “Ayuntamiento de Puerto Real”.

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





MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

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 el tramo comprendido entre los vértices M-1 a M-64 y M-70 a M-115, el deslinde se ha trazado por el límite interior de los terrenos de dominio público portuario del puerto de La Cabezuela, del puerto de la Bahía de Cádiz, de titularidad estatal, de acuerdo con el artículo 4.11 de la Ley 22/1988, y dicho artículo no resultó modificado en el R.D. 668/2022, de 1 de agosto.

En lo referente a los terrenos incluidos por el artículo 3.1.a) de la Ley, relativo a la zona marítimo-terrestre (vértices MM-64 a M-70 y M-115 a M-116), su justificación, en este expediente, es por ser terrenos afectados por el efecto de las mareas, que no se ve afectado por la modificación del Reglamento General de Costas.

Asimismo, en los tramos donde se ha trazado una línea de ribera del mar, distinta a la línea de deslinde, ésta discurre por el borde del cantil del muelle del puerto. Teniendo en cuenta que los paramentos son verticales y la cota topográfica de dichos elementos es elevada, la línea de ribera del mar considerada no varía tanto si se consideran 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 11 de septiembre de 2025, subsanando la errata contenida en el Antecedente III.

2) El objeto del expediente es el deslinde del tramo que comprende el muelle de la cabezuela, en su mayor parte ocupado por las obras e instalaciones portuarias, ubicado al oeste del término municipal de Puerto Real, orientado hacia la Bahía de Cádiz, en el t.m. de Puerto Real (Cádiz), pertenecientes a la zona de servicio del puerto de la Bahía de Cádiz.

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, de 12 de julio y publicada en el BOE n 180, de 29 de junio de 2019, estudio de los datos mareales, reportaje fotográfico, estudio cartográfico), ha quedado acreditado que el límite interior del dominio público marítimo-terrestre queda definido por la siguiente poligonal,





MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

cuya justificación viene recogida en el proyecto de deslinde y que a continuación se resume:

- Vértices M-1 a M-64 y M-70 a M-115. 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, en parte de estos tramos, una línea de 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 interior de una zona abrigada, 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 período 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..

- Vértices M-64 a M-70 y M-115 a M-116, corresponden a situar la línea de deslinde por el límite hasta donde alcanza la línea de pleamar máxima viva equinoccial, incluyendo las marismas, albuferas, marjales, esteros y, en general, las partes de los terrenos bajos que se inundan como consecuencia del flujo y reflujo de las mareas, por lo que conforme a lo previsto en el artículo 3.1.a) de la Ley 22/1988 forman parte de la zona marítimo terrestre.

La determinación del alcance mareal se ha obtenido del análisis de los datos del mareógrafo "Bonanza 2", el más cercano al muelle de La Cabezuela, concluyéndose que la máxima cota alcanzada por la marea es de + 2,49, referida al nivel medio del mar en Alicante (NMMA), la cual define el trazado del límite interior de la ribera del mar.

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-34 a M-48, aproximadamente M-57 a M-104 y M-115 a M-116, 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".





MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

4) En cuanto a los informes y alegaciones efectuadas en relación con la línea de deslinde, cuyo resumen se encuentra en los antecedentes III) y VIII) han sido respondidas en el 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.

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 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, 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 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,





MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

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

I) Aprobar el de deslinde de los bienes de dominio público marítimo-terrestre del tramo de unos 4.600 metros, que comprende el Muelle de la Cabezuela, zona “depuradora-astilleros”, en el t.m. de Puerto Real (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

