



DES01-06-29-0007-DES10-01  
CH

## RESOLUCIÓN

Visto el expediente instruido por la Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo en Málaga relativo al deslinde del dominio público marítimo-terrestre del tramo de costa de unos cinco mil ochocientos noventa y dos (5.892) metros de longitud comprendido entre el arroyo Macharaviaya hasta 130 metros al este del Camping de Almanat, en el T.M. de Vélez-Málaga (Málaga).

### ANTECEDENTES:

I) Previa autorización de la entonces Dirección General de Costas de fecha 23 de octubre de 2006, la Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo en Málaga incoó el expediente de deslinde de referencia DES01-06-29-0007, al apreciar que los deslindes de zona marítimo terrestre aprobados por OO.MM. de 30 de diciembre de 1966, de 12 de diciembre de 1964 y de 27 de enero de 1967, no incluía todos los bienes definidos en la vigente Ley de Costas como dominio público marítimo-terrestre.

II) Una vez, realizados los trámites de información pública y oficial, acto de apeo y elaboración del proyecto de deslinde, con fecha 27 de octubre de 2008, la Demarcación de Costas remitió el resultado del trámite de audiencia a la Dirección General, sin que se continuara con la tramitación del expediente.

III) Por O.M de 27 de octubre de 2021 se declaró caducado el expediente, conservando los actos y tramites que hubieran tenido lugar en el expediente.

El proyecto de deslinde suscrito en enero de 2008, así como los documentos que obran en el expediente con referencia DES01-06-29-0007, se encuentran disponibles en la Demarcación de Costas y en los servicios centrales para cualquier interesado que desee consultarlos.

IV) Con fecha 29 de octubre de 2021 la Demarcación de Costas remite informe en el que se justifica la línea de dominio público marítimo terrestre propuesta, coincidiendo prácticamente la delimitación propuesta con la detallada en el proyecto conservado, salvo en ciertos puntos sin que haya supuesto en ningún caso una modificación sustancial de la delimitación contenida en el proyecto conservado.

V) Previa autorización de la Dirección General de la Costa y el Mar de fecha 5 de noviembre de 2021, la Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo en Málaga incoó, con fecha 11 de enero de 2022, el expediente del deslinde.

Entre los actos y trámites que se conservan en este expediente, según la Orden ministerial de 27 de octubre de 2021 figura, entre otros, el acto de apeo, el cual se produjo el 11 de enero de 2007.

VI) Con fecha 21 de octubre de 2021, la Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo en Málaga, había obtenido de la Sede Electrónica de la Dirección General

Plaza de San Juan de la Cruz 10  
28071 – Madrid  
TEL.: 91 5976000





del Catastro los planos catastrales y certificaciones descriptivas y gráficas, de las fincas incluidas en dominio público marítimo-terrestre y las colindantes con el mismo, según la delimitación provisional, e identificó a los titulares catastrales.

VII) La Providencia de incoación del expediente de deslinde, con fecha 21 de enero de 2022, se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia, en el Tablón de Anuncios del Servicio Periférico de Costas, en el "Diario Sur" 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.

Durante el periodo de información pública se presentaron las siguientes alegaciones:

- Con fecha 25 de septiembre de 2023, el titular de la parcela P-19 (M-55 a M-58), sin acreditarlo, presenta escrito de alegaciones, fuera de plazo, en el que manifiesta disconformidad con el trazado del dominio público marítimo terrestre entre esos vértices y solicita que se modifique el deslinde y se vuelva a la ZMT aprobada por O.M. 27 de enero de 1967. Solicita que se le otorgue una concesión para la escollera de protección que bordea la parcela, por un plazo de 75 años y sin abono de canon, que en caso de modificar la línea de dominio público y hacerla coincidir con la de ZMT, sería lo único que quedaría dentro del demanio.

- Con fecha 7 de noviembre de 2022, el titular de la parcela P-21 (M-58 a M-59) presenta escrito de alegaciones en el que muestra su disconformidad con respecto a la línea del dominio público marítimo terrestre en este tramo. Considera que con esta delimitación pierde unos 45 metros cuadrados de su parcela.

- Con fecha 22 de febrero de 2022, D. Juan Antonio Díaz López, en nombre y representación de la mercantil D.L. Torrealta S.L., la cual acredita, presenta escrito de alegaciones en el que manifiesta su disconformidad ante el deslinde propuesto entre los vértices M-106 y M-110 (camping Almanat). Considera que no puede estar seguro de la delimitación que se está tramitando, al haberse subsanado algunos errores de la línea contenida en el proyecto conservado de 2008, adaptando la línea al trazado actual por las variaciones geomorfológicas actuales de los terrenos, sin el acto de apeo. Afirma que en la zona que afecta a sus parcelas no existe regresión. No aporta ninguna prueba o estudio alternativo.

VIII) Con fecha 11 de enero de 2022 se solicitaron informes a la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Comunidad Autónoma y al Ayuntamiento de Vélez-Málaga, así como a este último, la suspensión cautelar del otorgamiento de licencias de obra en el ámbito afectado por el deslinde.

Con fecha 9 de febrero de 2022, el Ayuntamiento de Vélez-Málaga presenta informe, en el que manifiesta disconformidad con la línea de deslinde propuesta en aquellos tramos en los que afecta a distintos sectores urbanos (M-2 al M-14, M-42 al M-45, M-52 al M-57, M-88 al M-92), por lo que solicitan que se modifique el deslinde propuesto para que se adecue, a los documentos de planeamiento aprobados que permitieron inmatricular derechos a sus titulares.





La Junta de Andalucía no contestó por lo que, transcurrido el plazo de un mes se entendió el informe emitido con carácter favorable de acuerdo con lo previsto en el artículo 21.2.b del Reglamento General de Costas.

IX) Con fecha 11 de enero de 2022 se notificó al Registro de la Propiedad nº3 de Vélez-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.

El Registro de la Propiedad nº3 de Vélez-Málaga con fecha 14 de junio de 2022, remite las certificaciones de dominio y cargas y el certificado de no emisión de certificación en aquellas parcelas que no han podido ser plenamente identificadas.

X) Con fecha 1 de agosto de 2022 se aprueba el Real Decreto 668/2022 por el que se modifica el Reglamento General de Costas. La Disposición Transitoria única se establece que: *“Los procedimientos administrativos en trámite que se encuentren pendientes de resolución a la entrada en vigor del presente real decreto, deberán ser resueltos conforme a la nueva normativa. Los actos de trámite dictados al amparo de la normativa anterior y bajo su vigencia conservarán su validez siempre que su mantenimiento no produzca un efecto contrario a este real decreto.”*

Este hecho supuso que, antes de proseguir con la tramitación del procedimiento en curso, se haya tenido que realizar un ejercicio de análisis tanto técnico como jurídico para determinar si el expediente se ve afectado de algún modo por los criterios introducidos con la entrada en vigor del citado Real Decreto 668/2022. En este caso, aplicando los nuevos criterios técnicos para la determinación del alcance del oleaje y de extensión de las playas y zonas dunares como bienes que pertenecen al dominio público marítimo terrestre, introducidos en la normativa de Costas aprobada con posterioridad a la redacción del proyecto conservado y a la incoación del expediente de deslinde de este tramo de la costa de Vélez-Málaga, se puede decir que, la delimitación contenida en la propuesta expuesta a información pública se mantuvo sin modificaciones de carácter significativo ni sustancial. La única modificación que se llevó a cabo fue entre los vértices M-35 a M-36, en los que se ha ajustado la línea del dominio público marítimo terrestre al muro de la vivienda al haberse comprobado que el agua en los temporales llega hasta el mismo.

XI) Con fecha 26 de septiembre de 2023 la Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo en Málaga remitió el expediente a la Dirección General de la Costa y el Mar, para su ulterior resolución. Para la redacción del proyecto, como se ha dicho, se tuvo ya en cuenta el RD 668/2022.

El expediente incluye el proyecto de deslinde, suscrito el 26 de septiembre de 2023 y contiene los apartados siguientes:

- a) Memoria, que contiene, entre otros, los siguientes anejos:





- Resumen de actuaciones de deslinde.
- Documentación fotográfica.
- Estudios complementarios del Medio Físico al proyecto conservado.
- Alegaciones planteadas y contestación a las mismas.
- Ficha de la línea de deslinde.
- Informe sobre necesidad o no, 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 en septiembre de 2023.

c) Pliego de condiciones para el amojonamiento.

d) Presupuesto estimado.

XII) Previa autorización de fecha 11 de octubre de 2023 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. El anuncio de este trámite se publicó el 27 de octubre de 2023 en el Tablón Edictal Único del BOE, otorgándose un plazo de 15 días.

XIII) La Demarcación de Costas remite, con fecha 7 de diciembre de 2023 el resultado del trámite de audiencia, en el que se han presentado las alegaciones que se resumen a continuación:

- Con fecha 24 de noviembre de 2023 las propietarias de la parcela P-08, ubicada entre los vértices M-13 y M-14, presentan escrito de alegaciones en el que manifiestan su disconformidad con la delimitación del dominio público en este tramo. Consideran que no es posible determinar la superficie realmente expropiada del antiguo ferrocarril, por lo que existe una inseguridad jurídica a la hora de fijar la línea de dominio público y que el deslinde afecta a su jardín y su piscina, que están consolidadas desde los años 90. El 28 de noviembre de 2023 comparecen en la Demarcación de Costas para consultar el expediente y solicitan que se les facilite una mayor información del expediente de mutación demanial entre la Confederación Hidrográfica del Sur y la Jefatura de la Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo, de los terrenos que fueron ocupados por el antiguo ferrocarril Málaga-Vélez-Málaga y los colindantes con el mar (RG Málaga 21/88 AG), información facilitada vía email el 30 de noviembre de 2023. No aportan ninguna prueba o estudio alternativo.

- Con fecha 20 de noviembre de 2023, D. Rafael Queipo Ortuño, en nombre y representación, la cual acredita, de Beach Niza S.L, titular de las parcelas P-13 y P-14, ubicadas entre los vértices M-18 y M-24, presenta escrito de alegaciones en el que manifiesta disconformidad con la delimitación del deslinde en este tramo. Considera que al haberse emitido informe favorable por parte de la demarcación de costas en los años 90 a la inscripción registral de esta finca, se estaba de acuerdo a lo que en ella se





indicaba, con respecto a que la parcela que se inscribía quedaba fuera de los deslindes vigentes en aquel momento. Solicita que se desplace el límite del dominio público marítimo terrestre al exterior hasta que no afecte su parcela sin aportar prueba o estudio alternativo que lo justifique.

- Con fecha 7 de noviembre de 2023, el titular de la parcela P-19, sita entre los vértices M-55 a M-58, presenta escrito de alegaciones en el que manifiesta su disconformidad con la línea de dominio público en este tramo. El escrito reitera las alegaciones presentadas en septiembre de 2023. Añade que la arena que se encuentra sobre la escollera que delimita su parcela fue depositada ahí de manera artificial y la misma supone una barrera para los temporales y la intrusión de las arenas. Solicita que se modifique la línea hasta hacerla coincidir con la ZMT aprobada por O.M. de 27 de enero de 1967 y se otorgue concesión de oficio para mantener la escollera existente.

- Con fecha 20 de noviembre de 2023, el titular de la parcela P-20, sita entre los vértices M-56 y M-65, presenta escrito de alegaciones en el que manifiesta su disconformidad con la delimitación del dominio público marítimo terrestre en este tramo. Considera que no queda suficientemente acreditado que los terrenos de su parcela cumplan las características de playa, que existe un planeamiento vigente en esa zona previamente informado favorablemente por la administración y que el deslinde es contrario a la seguridad jurídica registral al traducirse en una pérdida de propiedad privada. Por lo anterior solicitan que se desplace la línea propuesta hasta coincidir con la ZMT aprobada por O.M. 27 de enero de 1967.

- Con fecha 15 de noviembre de 2023, el titular de las parcelas P-26 y P-27, sitas entre los vértices M-62 y M-64, presenta escrito de alegaciones en el que manifiesta disconformidad con la línea de deslinde en este tramo. Añade que en la descripción de la finca en el registro de la propiedad se recoge "linda al sur con franja de terreno que le separa de la zona marítimo terrestre la cual no invade". Por lo que solicita que se desplace la línea de dominio público al exterior, hasta coincidir con la línea propuesta en la parcela contigua (P-28), al considerar, según declaran, que los anteriores dueños retranquearon el muro para respetar la servidumbre de tránsito que se preveía para el deslinde de ZMT de 1967, en función del informe emitido por la Demarcación de Costas cuando se autorizó dicho cerramiento.

- Con fecha 22 de noviembre de 2023, la propietaria de la parcela P-44, sita entre los vértices M-71 a M-73, presenta escrito de alegaciones en el que manifiesta su disconformidad con la línea del deslinde en este tramo. Considera que el deslinde daña de manera irreversible su propiedad y su vivienda, por lo que solicita que se desplace hacia el exterior los metros necesarios para no afectar a su vivienda, presenta certificación registral y catastral.

- Con fecha 20 de noviembre de 2023, D. Carlos Martín Rodríguez, en nombre y representación, la cual dice acreditar con una autorización firmada, del propietario de las parcelas P-48 y P-49, sitas entre los vértices M-73 y M-74, presenta escrito de alegaciones en el que manifiesta su disconformidad con el deslinde de dominio público en este tramo. En primer lugar, alega indefensión por la conservación del acto de apeo celebrado en 2007, en segundo lugar, considera que la no publicación de la Orden





Ministerial de 9 de octubre de 1957 implica la nulidad de los actos administrativos dictados a su amparo, en este caso de la O.M. de 27 de enero de 1967, considera que en base a este deslinde nulo se construyó el vallado de su parcela más al exterior de la línea de ZMT, que existe una falta de motivación del deslinde y que al no incorporarse los estudios del anterior expediente se produce indefensión. Solicita que se repita el acto de apeo, y que la línea de dominio público se desplace 6 metros al exterior de la valla de su parcela con el único fin de que la servidumbre de tránsito quede fuera de la misma.

- Con fecha 16 de noviembre de 2023, D. Carlos Martín Rodríguez, en nombre y representación, la cual acredita, de la mercantil Camping Almayate Costa S.L., titular de la parcela P-51, sita entre los vértices M-75 y M-77, presenta escrito de alegaciones en el que en primer lugar alega indefensión por la conservación del acto de apeo celebrado en 2007 y solicita que el mismo se repita, que en el anejo nº12 del proyecto suscrito en septiembre de 2023, de accesos a la costa, se ha incluido un acceso peatonal por mitad de su camping, inexistente y solicita que sea suprimido y en tercer lugar considera que el vallado de la parcela se retranqueó en los años 90 respetando la servidumbre de tránsito de la anterior delimitación de ZMT, y que por ese retranqueo las arenas llegan hasta el límite de su parcela, por lo que solicita que se haga coincidir el deslinde con la ZMT de tal manera que la servidumbre de tránsito quede fuera de sus terrenos.

- Con fecha 21 de noviembre de 2023, la propietaria de la parcela P-75, sita entre los vértices M-89 y M-90, presenta escrito de alegaciones en el que manifiesta su disconformidad a la línea de dominio público en este tramo. Considera que en la escritura no consta invasión de la finca en el dominio público, únicamente colindancia con la ZMT, y en base al artículo 34 de la Ley Hipotecaria, al haber adquirido la finca de buena fe tiene derecho a mantenerla en propiedad, considera que su parcela es suelo urbano, y que la vivienda se construyó con anterioridad al deslinde de los años 60, la cual según afirma, no invadía el dominio público, y niega que se haya producido ningún avance de la misma. Por todo lo anterior, solicita que en caso de que sus parcela invada el dominio público se tenga en cuenta el artículo 34 de la Ley hipotecaria para aplicarle el régimen concesional, que se reduzca la servidumbre de protección a 20 metros, y que las construcciones, ahora indica que de los años 70, han perdido sus características de playa y ZMT por lo que solicitan desafectación de los mismas.

- El 20 de noviembre de 2023, la asociación de vecinos "El Hornillo", sin aportar mayor documentación de los integrantes de la misma, ubicada entre los vértices M-87 a M-93, el titular de la parcela P-78, sita entre los vértices M-89 y M-91 y Mar de Fenicia S.L., propietaria de la parcela P-72, sita entre los vértices M-88 a M-89, presentan escritos de alegaciones similares en los que manifiestan su disconformidad con el deslinde y la servidumbre de protección en este tramo. Consideran que en los registros de sus viviendas no consta que invadan el dominio público y que adquirieron éstos de buena fe y que según el artículo 34 de la Ley Hipotecaria debe ser mantenido su derecho. Consideran que el suelo donde se asientan sus viviendas es suelo urbano según la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. No aportan prueba o estudio alternativo. Solicitan que en caso de que sus parcelas invadan el dominio público se tenga en cuenta el artículo 34 de la Ley hipotecaria para aplicarles el





régimen concesional, que se reduzca en todo el tramo la servidumbre de protección a 20 metros, que las construcciones son de los años 60 y que han perdido sus características de playa y ZMT por lo que solicitan desafectación de los mismos.

- Con fecha 28 de noviembre de 2023, D. Juan Antonio Díaz López, en nombre y representación como administrador solidario, según acreditó durante el periodo de información pública, de la mercantil D.L. Torrealta S.L, propietaria de las parcelas P-105, P-107, P-111 y P-112, sitas entre los vértices M-106 y M-110, presenta escrito de alegaciones en el que manifiesta disconformidad con la línea de deslinde en este tramo. Consideran que la línea de deslinde debe trazarse por el límite exterior del cordón de arena y no por el interior, como se ha hecho en otras parcelas del tramo, que según afirma, se ha trazado por el exterior del muro que las protege. Solicitan que entre el M-106 y M-107 se trace la línea bordeando el chiringuito, ya que la presencia de este chiringuito, según declara, excluye la existencia de playa.

XIV) Con fecha 14 de diciembre de 2023, la Demarcación de Costas, como documentación complementaria al resultado del trámite de audiencia remitido el 7 de diciembre de 2023, envía oficio señalando que una vez estudiadas las alegaciones, se ha modificado el anejo nº12 del proyecto suscrito en septiembre de 2023, eliminando el acceso peatonal grafiado por error, en torno a la parcela P-51, sustituyendo éste al anejo nº12 del proyecto de septiembre de 2023. Advertido, también el error material en transcripción de la coordenada "Y" los vértices del deslinde, M-55 y M-56, remite nuevos planos (hoja 4 de los planos 2 y 3) corregidos y fechados el 14 de diciembre de 2023, así como anejo nº7 de coordenadas del deslinde, que sustituyen a los del proyecto suscrito en septiembre de 2023. Las modificaciones no afectan a la delimitación del dominio público marítimo terrestre.

XV) Con fecha 18 de diciembre de 2023, la Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre redactó propuesta de resolución.

Esta propuesta fue informada favorablemente por la Abogacía del Estado el 22 de diciembre de 2023.

#### 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, modificado por Real Decreto 668/2022 de 1 de agosto.

El expediente al que se refiere la presente resolución, en aplicación de los principios de eficacia y eficiencia que deben regir la actuación administrativa y de acuerdo con el artículo 95.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, conserva los actos y trámites cuyo contenido se hubiera mantenido igual de no haberse producido la caducidad del expediente caducado, tal como se indica en la O.M. de 27 de octubre de 2021, que se menciona en el Antecedente III. Entre ellos destaca el acto de apeo, celebrado el 10 de enero de 2007 y el proyecto suscrito en enero de 2008.





Hay que señalar la jurisprudencia del Tribunal Supremo en este punto, (STS, Sala Tercera, Sección 3, de 27 de enero de 2009 (recurso nº 1661/2006) que sostiene que *"...es doctrina consolidada de esta Sala, que se expone en la sentencia de 15 de noviembre de 1996, con cita de la sentencia de 30 de noviembre de 1995, el principio de economía procesal y el adecuado entendimiento del derecho a la tutela judicial efectiva, que garantiza el artículo 24 de la Constitución, requieren que, incluso cuando se aprecien vicios de procedimiento o de forma en los actos administrativos, sea excepcional la decisión de los Tribunales que se limita a acordar la retroacción del procedimiento para que, subsanados los defectos formales, se dicte un nuevo acto administrativo, debiendo aquellos, por el contrario, pronunciarse sobre la cuestión material realmente suscitada. La justificación de esta doctrina jurisprudencial formulada sobre el principio de economía procesal, se sustenta en el carácter instrumental de las exigencias procedimentales y formales de la actuación administrativa, orientadas a la garantía de los derechos de los ciudadanos y el acierto de la propia Administración, de manera que la transcendencia invalidante de las infracciones de aquellas está supeditada a la quiebra de los derechos de contradicción o de defensa o a la privación de elementos esenciales de conocimiento que puedan variar el contenido del acto"....."la aplicación del principio de economía procesal, que restringe la declaración de invalidez de actos administrativos por razones formales, en cuanto que limita el efecto anulatorio a aquellos defectos que impiden alcanzar la finalidad del acto o hayan producido indefensión a los interesados, y promueve que no proceda acordar la reposición de actuaciones cuando tienen un efecto reiterativo o inútil, al ser previsible que la resolución del recurso administrativo sería, asimismo, desestimatoria de la pretensión".*

En cuanto la conservación del acto de apeo, en particular, deben realizarse las siguientes consideraciones:

- La delimitación del dominio público marítimo-terrestre que se aprueba es sustancialmente coincidente con la delimitación del procedimiento caducado
- La tecnología actual y, en particular los visores cartográficos y aplicaciones de uso libre y gratuito, así como la información fotográfica que consta en el expediente, han permitido que los interesados pudieran observar las afectaciones del deslinde a sus parcelas sin necesidad de ir al terreno.
- El propio Reglamento de Costas en su artículo 25 señala que aunque existiera modificación sustancial del proyecto (que no sucede en el presente caso) será suficiente con llevar a cabo información pública y oficial, así como dar un trámite de audiencia a los propietarios e interesados, no siendo necesario repetir al acto de apeo.

Por tanto, se ha garantizado el cumplimiento de lo establecido en la normativa, en cuanto al procedimiento, de forma que no se produzca indefensión, actualizando la relación de interesados en el expediente y practicando las actuaciones en el Registro de la Propiedad que se describen en el Reglamento General de Costas y tramitando información pública y oficial, así como una audiencia a los interesados. Estas actuaciones se han extractado en los antecedentes VI al XIII de la presente





resolución lo que permite comprobar que no se ha causado indefensión, ya que los interesados han presentado las alegaciones que han considerado oportunas.

2) El objeto del expediente es el deslinde del tramo de costa de unos cinco mil ochocientos noventa y dos (5.892) metros de longitud comprendido entre el arroyo Macharaviaya hasta 130 metros al este del Camping de Almanat, en el T.M. de Vélez-Málaga (Málaga). Este deslinde no es coincidente con los aprobados anteriormente en este tramo de costa, pero sí es sustancialmente coincidente con el deslinde recogido en el anterior expediente de deslinde caducado y en su proyecto conservado suscrito en enero de 2008.

Tras las pruebas practicadas (estudio Geomorfológico, descripción general de la dinámica litoral en el entorno del tramo de estudio y estudio para la determinación del alcance del nivel máximo que asciende el mar), ha quedado acreditado que el límite interior del dominio público marítimo-terrestre queda definido por la siguiente poligonal, cuya justificación viene recogida sustancialmente en el proyecto de deslinde conservado suscrito en enero de 2008, y en el proyecto suscrito en septiembre de 2023. La delimitación de dominio público marítimo terrestre y de la ribera del mar se justifica como a continuación se resume:

- Vértices del M-1 al M-2, del M-11 al M-12, del M-14 al M-19, del M-23 al M-25, del M-28 al M-34, del M-37 al M-87 y del M-93 al M-110, corresponden al límite interior de espacios constituidos por las playas o zonas de depósito de materiales sueltos, tales como arenas, gravas, y guijarros, incluyendo escarpes, bermas y dunas que resulten necesarias para garantizar la estabilidad de la playa y la defensa de la costa, por lo que se corresponden con el concepto de playa o zona de depósitos de materiales sueltos tal como lo define el artículo 3.1.b) de la Ley 22/1988. La delimitación entre los vértices M-23 al M-25 y M-28 al M-34 comprenden además los terrenos del antiguo ferrocarril y que fueron incorporados al dominio público marítimo-terrestre mediante mutación demanial por acta de 3 diciembre de 1990. En los vértices del M-45 al M-49, del M-51 al M-53, del M-64 al M-70, del M-73 al M-75 y del M-80 al M-87 la línea de dominio público marítimo terrestre es coincidente con la ZMT aprobada por O.M. de 27 de enero de 1967. En este tramo la ribera del mar es coincidente con el dominio público marítimo terrestre.

- Vértices del M-2 al M-11, del M-12 al M-14 y del M-25 al M-28 se corresponden con el límite interior de los terrenos colindantes con la ribera de mar que se adquieran para su incorporación al dominio público marítimo-terrestre de acuerdo con lo establecido en el artículo 4.8 de la Ley 22/1988 (terrenos del antiguo ferrocarril que fueron incorporados al dominio público marítimo-terrestre mediante mutación demanial por acta de 3 diciembre de 1990). En estos tramos se ha definido una ribera del mar más al exterior del dominio público por el límite de los terrenos considerados como playa en cumplimiento del artículo 3.1.b) de la Ley de Costas. En este tramo la ribera del mar se define por los vértices R1 al R-13.

- Vértices del M-19 al M-23 y del M-34 al M-37, corresponden con aquellos terrenos en los que corresponden a situar la línea por el límite hasta donde alcanzan las olas





en los mayores temporales conocidos o, cuando lo supere, el de la línea de pleamar máxima viva equinoccial, por lo que forman parte del dominio público marítimo terrestre conforme a lo previsto en el artículo 3.1.a) de la Ley 22/1988. Del M-19 al M-21 la línea de dominio público es coincidente con los terrenos del antiguo ferrocarril y que fueron incorporados al dominio público marítimo-terrestre mediante mutación demanial por acta de 3 diciembre de 1990. En este tramo la ribera del mar es coincidente con el dominio público.

- Vértices del M-87 al M-93 corresponden con los terrenos que reúnen las características a las que se refiere el artículo 4.5 de la Ley 22/1988, al tratarse de terrenos deslindados como dominio público por O.M. de 27 de enero de 1967 que por cualquier causa han perdido sus características naturales de zona marítimo-terrestre o playa. En este tramo se ha definido una ribera del mar más al exterior del dominio público marítimo terrestre definida por aquellos terrenos que cumplen la condición de playa, según el artículo 3.1.b) de la Ley de Costas, quedando la ribera del mar definida por los vértices del R-14 al R-48.

En este tramo, los terrenos que se encuentran entre el dominio público y la ribera del mar están ocupados por viviendas, quedando el acceso rodado y escollera de protección dentro de la ribera del mar al verse invadidos por las arenas. Estas viviendas que se encuentran en el dominio público forman parte del núcleo urbano del Hornillo. La ribera del mar llega hasta los cerramientos de las viviendas, hasta donde se ha podido comprobar que alcanzan las arenas de la playa, definiéndose la ribera del mar por lo vértices R-14 al R-48. Estos terrenos se consideran necesarios para la utilización y protección del dominio público marítimo terrestre como ha quedado argumentado en el anejo N°14 del proyecto de deslinde suscrito en septiembre de 2023, pero que de forma resumida cabe señalar lo siguiente.

Estos terrenos, han de ser mantenidos en el demanio dado que la arena, de no existir estas edificaciones, se desplazaría hacia el interior, y se volvería a recuperar una mayor anchura de la playa, por lo que esta zona podría volver a su estado natural, luego no se considera que haya perdido sus características de playa de manera irreversible. Por otro lado, el alcance del oleaje, a la vista del aumento de la intensidad de los temporales, así como su frecuencia, unido al aumento del nivel del mar debido al cambio climático es probable que en un futuro cercano alcance las edificaciones, de hecho, la construcción de la escollera indica que han sido defendidas por el riesgo de alcance del oleaje.

En resumen, se consideran necesarios para el uso del dominio público así como protección para la posible regresión de la costa, y avance urbanístico. Además los temporales que han ocurrido en el año 2022 en la costa malagueña, se repetirán con mayor virulencia y frecuencia como consecuencia, entre otros, del cambio climático cuya realidad innegable se hace cada vez más patente, por lo que se considera que desafectar terrenos que en un futuro próximo se podrían ver alcanzados por los mayores temporales conocidos iría en contra de lo recogido en el preámbulo del Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto, por el que se modifica el Reglamento General de Costas y que establece que *"...El calentamiento global ya es un hecho. En este siglo, el nivel medio del mar ascenderá más de medio metro y, de acuerdo con el*





*conocimiento actual, se modificarán las pautas dinámicas de la presencia de borrascas, su frecuencia, intensidad y duración. Los efectos del cambio climático que se proyectan sobre la costa en nuestro país, de acuerdo con los escenarios climáticos futuros, producirán, entre otros cambios, un progresivo calentamiento del agua y una creciente subida del nivel del mar a medida que avance el siglo XXI.”*

3) Respecto a la servidumbre de tránsito, de acuerdo con lo expresado en el artículo 27 de la Ley 22/1988, de Costas y en el artículo 52 de del Reglamento de Costas, se extiende sobre una franja de seis metros medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar.

En relación a la servidumbre de protección, su anchura ha de computarse, conforme a la aplicación del artículo 23 de la Ley 22/88, de Costas, y artículo 44 del Reglamento General de Costas, desde el borde interior de la ribera del mar.

En las disposiciones transitorias 8, 9 y 10 del Reglamento General de Costas, se establece que la anchura de la zona de servidumbre de protección se extiende a cien metros tierra adentro en suelos clasificados como no urbanizable, urbanizable no programado y urbanizable programado sin plan parcial aprobado definitivamente a la entrada en vigor de la Ley de Costas, y veinte metros en terrenos clasificados como urbano o urbanizable programado con plan parcial aprobado definitivamente a la entrada en vigor de dicha Ley.

Para determinar la anchura de la zona afectada por la servidumbre de protección, se ha tenido en cuenta lo siguiente:

En este tramo, a la entrada en vigor de la Ley 22/88, de Costas, el planeamiento que estaba en vigor era las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el 22 de noviembre de 1983, publicadas en el B.O.P el 22 de diciembre de 1983. La anchura de la zona de la servidumbre de protección, coincide con las ya reflejadas en el proyecto conservado suscrito en 2008, y resulta, referida de forma aproximada a los vértices de deslinde y entendiéndose que, en caso de discrepancia prevalece lo establecido en los planos que se aprueban, como sigue:

- Del M-1 al M-2, del M-14 al M-53, del M-54 al M-55, del M-56 al M-87 y del M-91 al M-110: 100 metros por estar el suelo clasificados a la entrada en vigor de la Ley de Costas en julio de 1988 como suelo no urbanizable.
- Del M-2 al M-14 y del M-87 al M-91: 20 metros al estar el terreno colindante clasificado como suelo urbano a la entrada en vigor de la Ley de Costas en julio 1988.
- Del M-53 al M-54, del M-55 al M-56 y del M-87 al M-88: Entre 20 y 100 metros por el límite exterior de los terrenos considerados urbanos a la entrada en vigor de la Ley de Costas en julio de 1988.

4) Con respecto a las alegaciones, ya han sido contestadas en el anejo nº5 del proyecto de deslinde suscrito en septiembre de 2023 y en el informe redactado con





posterioridad al trámite de audiencia. No obstante, se expone a continuación un resumen de las mismas:

- Con respecto a lo alegado por el Ayuntamiento, cabe mencionar que las líneas en las distintas parcelas se ha definido según distintos criterios que han sido recogidos en esta resolución y en el proyecto de deslinde suscrito en septiembre de 2023. A modo resumen, comentar que en el primer sector (M-1 a M-14 "Vallemar"), se define la línea de dominio público por el 4.8 siendo estos terrenos afectados al dominio público por acta de mutación demanial de 1990, previa a la aprobación del PGOU en 1996. En el segundo sector (M-42 a M-45 "SUNP.A-3"), se informó desfavorablemente, con fecha 12 de noviembre de 2021, reiterándose el 15 de marzo de 2022, el estudio de detalle de esta parcela por no coincidir las líneas recogidas en dicho estudio con las líneas de dominio público y servidumbres probables, coincidentes con las que ahora se aprueban. El tercer sector (M-52 a M-57 "Arroyo del Cabo"), era no urbano a la fecha de entrada en vigor de la Ley de Costas en 1988, como así se recogía en los planos del PGPU de 1996, aunque sea urbano en la actualidad, como señala el Ayuntamiento. El último sector (M-88 a M-92 "El Hornillo") ya era suelo urbano en 1983 y se ha establecido una servidumbre de protección a 20 metros de la ribera del mar, no obstante la línea de dominio público se define por el deslinde de ZMT aprobado mediante O.M 27 de enero de 1967, y se ha definido una ribera del mar más al exterior de la misma, por el límite de los terrenos considerados como playa, según el artículo 3.1.b) de la Ley de Costas. En el proyecto conservado el dominio público y la ribera del mar en este tramo eran coincidentes, luego al establecerse una ribera del mar más al exterior del demanio la servidumbre de protección también se ha visto desplazada hacia el exterior, lo que es más beneficioso para los interesados, la servidumbre de protección está a 20 metros desde la ribera del mar y no desde la línea del dominio público. El Ayuntamiento no volvió a alegar durante el trámite de audiencia. Por todo lo anterior se desestima la alegación.

- Con respecto a lo alegado por las propietarias de la P-08 (M-13 a M-14), estos terrenos fueron afectados al dominio público por acta de mutación demanial de 1990, acto que no fue recurrido en su momento y por lo que es firme. Estos terrenos son dominio público desde entonces, aunque con posterioridad fueran invadidos por la construcción sobre los mismos. Las interesadas no aportan ninguna prueba o justificación técnica. No se estima la alegación.

- Con respecto a lo alegado por Beach Niza S.L. (M-18 a M-24), en este tramo el límite del dominio público marítimo terrestre se ha trazado, entre los vértices M-19 al M-21, por el límite hasta donde alcanzan los temporales según el artículo 3.1.a) de la Ley de Costas, siendo además coincidente con los terrenos que anteriormente estaban ocupados por el ferrocarril y posteriormente se afectaron al dominio público y entre el M-23 y el M-24 va por el límite de los terrenos considerados como playa según el artículo 3.1.b) de la Ley de Costas. La inscripción de una finca en el Registro de la Propiedad no puede oponerse a la delimitación del dominio público marítimo-terrestre por sí sola, siendo el dominio público marítimo terrestre inalienable, inembargable e imprescriptible (artículo 132 Constitución Española). Se desestima la alegación.





- Con respecto a lo alegado por el titular de la parcela P-19 (M-56 a M-58), no presenta estudio alternativo, limitándose a presentar fotos aéreas de la zona. En este caso la línea de dominio público marítimo terrestre se ha definido por el artículo 3.1.b). En el anejo nº3 del proyecto suscrito en septiembre de 2023 se incluyen fotografías en las que se puede apreciar la existencia de arena de la playa dentro de la parcela, aun estando protegida por la escollera que el titular de la misma pretende mantener y para la cual solicita concesión, se aprecia además en las fotografías que la pasarela que se ha ampliado hacia el exterior se ha construido sobre la arena de la playa. Además en las fotos aéreas que adjunta el propietario, se puede observar que en la imagen de 2015 el límite del dominio público coincidía con la escollera existente con anterioridad, siendo el terreno playa más al exterior y que esa escollera en la actualidad se ha desplazado hacia el exterior ocupando más terreno de playa, sin aportar ningún título para la construcción de dicha obra. Se desestima la alegación.

- Con respecto a lo alegado por el propietario de la P-20 (M-56 a M-64), en este caso la línea de dominio público se ha definido por el límite hasta donde alcanzan las arenas en cumplimiento del artículo 3.1.b) de la Ley de Costas, que coincide en este caso con el muro de cerramiento de la parcela, que no con el límite de la misma, donde existe una escollera de protección que se ve invadida por las arenas como ha quedado acreditado en el anejo nº3 del proyecto suscrito en 2023. Que exista, según afirma, un desarrollo urbanístico en la zona, sólo es relevante para el establecimiento de la servidumbre de protección, pero no puede condicionar la inclusión de bienes de características naturales de dominio público en el mismo. Se desestima la alegación.

- Con respecto a lo alegado por el titular de la parcela P-21 (M-58 a M-59), cabe mencionar que la parcela catastral intrusa el dominio público marítimo terrestre y que en este caso la línea se ha definido por el artículo 3.1.b) de la Ley de Costas, recogiendo los terrenos que son playa en la actualidad. Estos terrenos son dominio público por mandato constitucional (artículo 132.2 de la Constitución Española de 1978), bienes inalienables, inembargables e imprescriptibles, por lo que no pueden tener otra propiedad que la del Estado. El interesado no volvió a alegar durante el trámite de audiencia. Se desestima la alegación.

- Con respecto a lo alegado por el propietario de las parcelas P-26 y P-27 (M-62 a M-64), en el informe que emitió la Demarcación ya se advierte que, si bien el deslinde vigente es el de 1967, estaba prevista la tramitación de un deslinde posterior que actualizara el actual cuya delimitación provisional de dominio público (con sus servidumbres de tránsito y protección) afectaría a la zona sur de la parcela, ya que ese deslinde no incluía todos los bienes demaniales según la Ley de Costas de 1988. El límite actual del dominio público queda definido por el límite hasta donde alcanzan las arenas, según el artículo 3.1.b) de la Ley de Costas, sin que la descripción registral pueda desvirtuar la naturaleza demanial de dichos terrenos. Se desestima la alegación.

- Con respecto lo alegado por la propietaria de la parcela P-44 (M-71 a M-73), en este tramo el límite del dominio público marítimo terrestre se define por el límite hasta donde alcanzan las arenas según el artículo 3.1.b) de la Ley de Costas, y aunque esté inscrita en el registro, la inscripción de una finca en el Registro de la Propiedad no





puede oponerse a la delimitación del dominio público marítimo-terrestre por sí sola, siendo el dominio público marítimo terrestre inalienable, inembargable e imprescriptible (artículo 132 Constitución Española). Se desestima la alegación.

- Con respecto a lo alegado por el propietario de las parcelas P-48 y P-49 (M-72 a M-73), en relación a la conservación del acto de apeo y la supuesta indefensión ya ha sido argumentado en la Consideración 1 de esta resolución, además durante la tramitación se ha tenido acceso a la documentación del actual expediente y del caducado. En este tramo la línea se ha definido por el límite interior de los terrenos considerados como playa según el artículo 3.1.b) de la Ley de Costas, que coincide con la ZMT aprobada por O.M. de 27 de enero de 1967, el cual es firme al no haberse impugnado. En el plano del deslinde de 1967 no aparecía el cerramiento al sur de la parcela, que se hizo con posterioridad y sin título alguno. La inscripción de una finca en el Registro de la Propiedad no puede oponerse a la delimitación del dominio público marítimo-terrestre por sí sola, siendo el dominio público marítimo terrestre inalienable, inembargable e imprescriptible (artículo 132 Constitución Española). No se estima la alegación.

- Con respecto a lo alegado por Camping Almayate Costa S.L. (M-75 a M-77), se ha comprobado que el representante actual de la mercantil, era el anterior titular de la finca y asistió al acto de apeo celebrado en el 2007, además durante la tramitación del expediente ha tenido acceso a toda la información del mismo y del expediente caducado y ha tenido la oportunidad de manifestar, como así lo ha hecho, lo que ha considerado, por lo que no se ha producido indefensión como ha quedado acreditado en la Consideración 1 de la presente resolución. El camino peatonal que atraviesa el camping grafiado en el anejo nº12 del proyecto de deslinde, es un error cartográfico, y efectivamente ese acceso al dominio público marítimo terrestre es privado y no público. La línea de dominio público actual se define por el límite de los terrenos considerados como playa en la actualidad, en cumplimiento del artículo 3.1.b) de la Ley de Costas, que no es coincidente con los terrenos que se consideraban ZMT en los años 60, de hecho se ha comprobado que estos terrenos son recuperables al haber avanzado la playa hacia el interior una vez que se retranqueó el vallado en los años 90. Se estima eliminar el acceso peatonal grafiado del anejo nº12, modificando dicho anejo pero se desestima el resto de las alegaciones.

- Con respecto a lo alegado por la asociación de vecinos de "El Hornillo" y el resto de titulares de viviendas entre los vértices M-87 a M-93, se señala lo siguiente. La línea de dominio público marítimo terrestre es coincidente en este caso con la ZMT aprobada en 1967. La inscripción de una finca en el Registro de la Propiedad no puede oponerse a la delimitación del dominio público marítimo-terrestre por sí sola, siendo el dominio público marítimo terrestre inalienable, inembargable e imprescriptible (artículo 132 Constitución Española), de hecho, parte de estas viviendas ya intrusaban el dominio público cuando se llevó a cabo el deslinde de 1967. Con respecto al carácter urbano, se ha establecido la servidumbre de protección en 20 metros en aquella zona que ya tenía características de suelo urbano a la entrada en vigor de la Ley de Costas en 1988, pero no en el resto (M-87 a M-91). Con respecto a la desafectación, se remite al anejo nº14 del proyecto de deslinde suscrito en 2023 en el que se justifica la necesidad de los terrenos que se encuentran





entre el dominio público y la ribera del mar, que para este tramo, en resumen, viene a señalar que la arena de la playa no alcanza terrenos más al interior por la protección de los muros de las viviendas, pero que en esta zona, aun habiendo perdido sus características de playa o ZMT no es irrecuperable como playa y que en un futuro próximo se pueden ver alcanzadas por los temporales y pasar a ser ribera del mar, por lo que se mantienen en el demanio. Se desestima la alegación.

- Con respecto a lo alegado por la mercantil D.L. Torrealta S.L, entre los vértices M-106 a M-110, ha quedado recogido en la Consideración 1) de esta resolución que el acto de apeo se conserva, acto al cual, mediante representación, acudió la interesada, y que en el actual expediente la línea se mantiene salvo ajustes para recoger la realidad física existente en el momento actual, sin que se considere una modificación sustancial. Toda esta información ha estado disponible para cualquier persona interesada en consultarla en la dirección General de la Costa y el Mar, en la Demarcación de Costas de Andalucía Mediterráneo y en la web de este Ministerio, a la que ha tenido acceso la interesada. A mayor abundamiento, en esta zona la línea para ajustarse a la realidad física de la zona, se ha desplazado unos metros hacia el exterior, lo que beneficia a la interesada, tanto en lo que le afecta el dominio público como la servidumbre de protección. Con respecto a la regresión, no se ha presentado estudio alternativo por parte de la interesada y se le remite al anejo nº3 del proyecto de deslinde suscrito en septiembre de 2023, en el que se recoge que el camping se ubica en una zona regresiva en la actualidad. De todas formas en este tramo el límite del dominio público marítimo terrestre se ha definido por el límite interior de los terrenos considerados como arenas, según el artículo 3.1.b), tanto en la zona donde se ubica el chiringuito (M-106 a M-107), donde se observa playa de carácter indubitativo a ambos lados del chiringuito, lo que evidencia que éste ha sido construido sobre la arena de la playa, así como el cordón dunar (M-107 a M-110), en donde se observa que la arena llega hasta el muro de hormigón, límite donde se ha establecido el dominio público marítimo terrestre, luego no afecta a la delimitación que la zona esté en regresión o no. Se desestima la alegación.

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.

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





8) El Servicio Jurídico de este Ministerio ha informado favorablemente con fecha 22 de diciembre de 2023.

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

Aprobar el deslinde del dominio público marítimo-terrestre del tramo de costa de unos cinco mil ochocientos noventa y dos (5.892) metros de longitud comprendido entre el arroyo Macharaviaya hasta 130 metros al este del Camping de Almanat, en el T.M. de Vélez-Málaga (Málaga), según se define en los planos suscritos en septiembre de 2023, salvo la hoja 4 de los planos 2 y 3 que están fechadas en diciembre de 2023, por el Jefe de Servicio y el Jefe de la Demarcación.

II) Ordenar a la Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo en Málaga 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. (Orden TED/533/2021, de 20 de mayo, BOE de 31 de mayo de 2021)  
LA DIRECTORA GENERAL,

Fdo.: Ana Oñoro Valenciano

*“Documento firmado electrónicamente en fecha y hora referenciadas en la firma”*

