



DES01/24/46/0003-DES04/01
(DL-35-V)

RESOLUCIÓN

Visto el expediente instruido por la Demarcación de Costas en Valencia relativo a la rectificación, entre los vértices M-1 y M-20, del deslinde de unos 880 metros de longitud aprobado por Orden Ministerial de 26 de mayo de 1995, que comprende el término municipal de La Pobla de Farnals (Valencia), al objeto de excluir del mismo una superficie de unos 29.000 m² constituidos por tres polígonos de terrenos declarados innecesarios para la protección o utilización del dominio público marítimo-terrestre por Orden Ministerial de 12 de mayo de 2003.

ANTECEDENTES:

I) Por Orden Ministerial de 15 de noviembre de 1968 se aprobó el deslinde de la zona marítimo-terrestre del término municipal de La Pobla de Farnals (vértices M-1 a M-24).

II) Por Orden Ministerial de 26 de mayo de 1995 se aprobó el deslinde del dominio público marítimo-terrestre (referencia DL-35-V) de unos 880 metros, que comprende el término municipal de La Pobla de Farnals, resultando varias superficies de terrenos, deslindados previamente como zona marítimo-terrestre por la Orden Ministerial de 15 de noviembre de 1968, que quedaban más interiores a la nueva delimitación, frente al puerto, de los previstos en el art. 18 de la Ley de Costas, según se indica en la referida Orden Ministerial de 26 de mayo de 1995, susceptibles por tanto de su desafectación de acuerdo con lo establecido en el mencionado artículo.

III) Por Orden Ministerial de 12 de mayo de 2003 se declararon innecesarios para la protección o utilización del dominio público marítimo-terrestre tres polígonos de terrenos que, según la precitada Orden Ministerial de 26 de mayo de 1995, se consideraron susceptibles de ser desafectados de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de la Ley de Costas al haber perdido las características naturales de zona marítimo-terrestre.

IV) Con fecha 3 de febrero de 2015 el Tribunal Supremo dictó sentencia (recurso de casación 368/2013) que establecía, acogiéndose a la doctrina de la propia Sala del Alto Tribunal expresada en otras sentencias (sentencia de la Audiencia Nacional, de 17 de octubre de dos mil veintidós -Rec 1277/2019-, sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Ceuta y Melilla, de 15 de mayo de 2015 -Rec. 1306/2019-), lo siguiente:

(...) Dicha jurisprudencia tradicional ---expresiva de la naturaleza del deslinde marítimo terrestre--- avala la doctrina, también jurisprudencial, expuesta, sin que, en el supuesto de autos, dada la acreditada titularidad privada de los terrenos, antes de su incorporación al dominio público mediante anterior deslinde, imponga la obligación de la incorporación de los mismos al Patrimonio público, por cuanto (1) desaparecidas las condiciones físicas que los mantenían dentro del dominio público, y (2), no acreditada "la necesidad de los terrenos para la protección o utilización del dominio público", obvio es que deben revertir a la titularidad y disponibilidad de sus iniciales titulares».



V) Con fecha 21 de marzo de 2024 la Dirección General de la Costa y el Mar remitió oficio a la Demarcación de Costas de Valencia indicando que, dado que por esa Demarcación se estaban tramitando diversos expedientes de deslinde, se procediera a informar si en alguno de ellos pudieran darse los supuestos a los que hace mención la señalada sentencia del Tribunal Supremo.

VI) Con fecha 28 de mayo de 2024, tras analizar los expedientes de deslinde en tramitación, la Demarcación de Costas informó sobre el expediente de deslinde del término municipal de La Pobla de Farnals, con referencia DL-35-V (vértices M-1 a M-20), al entender que se daban los supuestos anteriormente citados. El informe concluye que la doctrina del Tribunal Supremo contenida en la referida Sentencia de fecha 3 de febrero de 2015, resulta plenamente aplicable a los tres polígonos de terrenos declarados el 12 de mayo 2003, al haberse constatado su titularidad privada inscrita en el Registro de la Propiedad antes de su incorporación al dominio público mediante su primer deslinde, aprobado por O.M. de 15 de noviembre de 1968.

VII) Con fecha 13 de noviembre de 2024 la Dirección General de la Costa y el Mar, una vez examinada la propuesta de deslinde remitida el 23 de julio de 2024 por la Demarcación de Costas en Valencia, resuelve autorizar la incoación del expediente de rectificación del deslinde.

VIII) Con fecha 17 de diciembre de 2024 la Demarcación de Costas en Valencia acuerda incoar el expediente de Rectificación del deslinde del dominio público marítimo-terrestre del tramo, en el término municipal de la Pobla de Farnals (Valencia).

XI) Con fecha 30 de diciembre de 2024, la providencia de incoación del expediente se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP nº 250), en el diario Levante, y en el Tablón de Anuncios de la Demarcación de Costas en Valencia, según diligencia del jefe de la Demarcación de fecha 19 de noviembre de 2025. El 31 de diciembre de 2024 se publicó el anuncio y los planos de la delimitación provisional del dominio público y sus servidumbres, debidamente georreferenciados, en la sede electrónica 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.

X) Con fecha 19 de diciembre de 2024 se solicitaron los preceptivos informes a la Dirección General de Costas, Puertos y Aeropuertos y a la Dirección General de Medio Natural y Animal de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio, de la Generalitat Valenciana, y al Ayuntamiento de La Pobla de Farnals.

A continuación, se recogen de manera sucinta los escritos recibidos y lo informado por las distintas administraciones públicas, si bien la totalidad de los argumentos y el análisis pormenorizado de los mismos se recoge en el Proyecto de Deslinde:

- La comunidad de propietarios del edificio “Presidente Lux” solicitan que se les tenga como parte interesada y muestran su conformidad a la propuesta de nuevo deslinde.
- La urbanización “Les Villes de Port Lux” muestran su conformidad a la propuesta del nuevo deslinde.
- La Asociación Europea de Perjudicados por la Ley de Costas comunican que no presentará alegaciones al procedimiento de incoación, solicitando además que se les tenga como parte interesada.
- La Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructura y Territorio indica que no existe ninguna afección a la Red Natura 2000.



XI) Confeccionada la relación de titulares de las fincas colindantes e incluidas, y una vez obtenida de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las parcelas afectadas, e incorporadas debidamente georreferenciadas en el plano de la delimitación provisional del dominio público según establece el artículo 21.2.c) del Reglamento General de Costas, mediante escrito de fecha 19 de diciembre de 2024 se trasladó el acuerdo de incoación al Registro de la Propiedad de Puzol, interesando la certificación de dominio y cargas de las fincas inscritas a nombre de los propietarios incluidos en el expediente y cualesquiera otras que colinden o intersecten con el dominio público marítimo-terrestre, así como la constancia de la incoación del expediente de deslinde en el folio de cada una de ellas.

El 5 de marzo de 2025 se recibe oficio de respuesta del Registro de la Propiedad en el que se identifican varias de las fincas objeto de certificación, al que se acompaña certificado de dominio y cargas de las fincas registrales nº 189, 1998, 2007, 2870, 6215, 6216, 6217, 6218, 6224, 6225, 6226, 6227, 6228, 6596, 7056, 7069, 7079, 7666, 7730, 7731 y 7872, así como la constancia en cada una de ellas de la incoación del expediente de deslinde.

XII) Con fecha 21 de noviembre de 2025, la Demarcación de Costas en Valencia 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 el 18 de noviembre de 2025, que de acuerdo con lo establecido en el artículo 24 del Reglamento General de Costas, contiene los apartados siguientes:

- a) Memoria, que contiene entre otros los siguientes apartados:
 - Resumen de actuaciones de deslinde.
 - Ocupaciones del DPMT y relación de interesado en el deslinde.
 - Informe técnico de aplicación al presente expediente de la doctrina emanada por la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 3 de febrero de 2015.
 - Justificación de la línea de deslinde y ribera del mar de acuerdo con la Ley de Costas.
- b) Planos, fechados en noviembre de 2025, a escala 1/1000 y 1/5000, que, de acuerdo con lo establecido en los artículos 18 y 26 del Reglamento General de Costas contienen la poligonal del deslinde (debidamente georreferenciada con coordenadas UTM), el límite interior de la ribera del mar y las servidumbres impuestas a los terrenos colindantes.
- c) Pliego de prescripciones técnicas para el amojonamiento del deslinde.
- d) Presupuesto estimado del amojonamiento.

XIII) Previa comunicación de 1 de diciembre de 2025 a la Demarcación de Costas en Valencia sobre la procedencia de cumplimentar el trámite de audiencia previsto en el artículo 82 de la Ley 39/2015, 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.

En cumplimiento de lo indicado en el punto anterior, con fecha de salida de 22 diciembre de 2025, desde la Demarcación de Costas se remitieron los oficios a todos los interesados identificados en el expediente y a todas las administraciones públicas consultadas en el mismo, comunicando el trámite de audiencia del expediente.



Para aquellos interesados a los que dicha notificación individualizada pudiera no practicarse con éxito, se procedió a publicar el correspondiente anuncio para su notificación edictal en el BOE de fecha 30 de diciembre de 2025, tal y como se establece en el artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

IX) Con fecha 4 de marzo de 2026, la Demarcación de Costas en Valencia remite informe con el resultado del trámite de audiencia, durante el cual se presentaron 4 escritos referidos a 3 interesados, no presentándose ninguna alegación en contra del deslinde:

- Comunidad de propietarios Les Villes de Port Lux. El presidente de la comunidad de propietarios manifiesta su conformidad con la propuesta del nuevo deslinde
- Comunidad de propietarios presidente Lux. El presidente de la comunidad presenta escrito en el que no manifiesta conformidad ni disconformidad con la propuesta de deslinde
- LWV y AVR, titulares de la referencia catastral 3226105YJ3832N0001SQ presentan escrito de conformidad con la propuesta de deslinde.

CONSIDERACIONES:

1) Examinado el expediente y el proyecto de rectificación del 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, así como con las disposiciones contenidas en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

2) El citado artículo 27.1 c) de dicho Reglamento establece lo siguiente:

“En los supuestos ... de desafectación recogidos en el artículo 38 de este reglamento, no será necesario tramitar un nuevo deslinde, sino que será suficiente con rectificar el deslinde existente con información pública y solicitud de informes al Ayuntamiento y la Comunidad Autónoma, de forma que se adapte la línea definitoria del dominio público marítimo-terrestre al resultado de tales mutaciones demaniales”.

3) El objeto del presente proyecto es rectificar el deslinde vigente en los tramos que comprenden los terrenos declarados innecesarios según la Orden Ministerial de 12 de mayo de 2003, para excluirlos del dominio público marítimo-terrestre, en aplicación de la doctrina del Tribunal Supremo contenida en la Sentencia de fecha 3 de febrero de 2015 (recurso 368/2013), por la que procede la exclusión del dominio público marítimo-terrestre de terrenos de acreditada titularidad privada, antes de su incorporación al dominio público mediante anterior deslinde y desaparecidas las condiciones físicas que los mantenían dentro del dominio público.

4) Teniendo en cuenta los documentos obrantes en el expediente (Memoria del proyecto de noviembre de 2025), así como la documentación administrativa y técnica que se recoge en sus anejos, especialmente el Anejo 6 relativo a la aplicación al presente expediente de la doctrina emanada por la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 3 de febrero de 2015, ha quedado acreditado que el límite interior del dominio público marítimo-terrestre queda definido por la poligonal deslinde recogida en los planos suscritos en noviembre de 2025 por el Jefe de la Demarcación de Costas en Valencia, que rectifica el deslinde aprobado por Orden Ministerial de 26 de mayo de 1995 entre los vértices considerados, excluyendo del demanio una superficie



de unos 29.000 m2 de terrenos declarados innecesarios por la Orden Ministerial de 12 de mayo de 2003.

5) En cuanto al límite interior de la ribera del mar con distinto trazado al del límite del dominio público, esta mantiene la delimitación aprobada en 1995.

6) Se identifican en la figura 1 los tres polígonos que se excluyen del dominio público, los cuales, según la poligonal del deslinde definida en los planos, se corresponden con el polígono 1, formado por los vértices M-2, M-3 y M-A, con una superficie de 14,90 m2 (figura 2); el polígono 2 formado por los vértices M-B, M-5 a M-15, M-C y M-11 a M-21, con una superficie de 21.020,67 m2 (figura 3); y el polígono 3 formado por los vértices M-D, M-18, M-19, M-E y M-3 a M-6, con una superficie de 8.002,86 m2 (figura 4).

Por todo lo anterior,

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

I) Aprobar el expediente de rectificación, entre los vértices M-1 y M-20 del deslinde de unos 880 metros de longitud, aprobado por Orden Ministerial de 26 de mayo de 1995, que comprende el término municipal de La Pobla de Farnals (Valencia), según se define en los planos que se integran en el Proyecto de rectificación del deslinde, suscritos en noviembre de 2025 por el Jefe de Servicio de Proyectos y Obras y el Jefe de la Demarcación de Costas en Valencia, al objeto de excluir del mismo una superficie de unos 29.000 m2 constituida por tres polígonos de terrenos declarados innecesarios para la protección o utilización del dominio público marítimo-terrestre por Orden Ministerial de 12 de mayo de 2003.

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

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 M. Oñoro Valenciano.
(Documento firmado electrónicamente).