



DES01-99-46-0085-DES04-01  
(DL-38-V)

## RESOLUCIÓN

Visto el expediente instruido por la Demarcación de Costas en Valencia relativo a la rectificación del deslinde aprobado por Orden Ministerial de 26 de mayo de 2004 en un tramo de costa, de unos tres mil novecientos noventa y seis (3.996) metros de longitud, comprendido entre la margen derecha de la desembocadura del río Xeraco y la zona urbana de la playa de Gandía, en la playa de l'Ahuir, en los términos municipales de de Xeraco y Gandía (Valencia).

### ANTECEDENTES:

I) Por Orden Ministerial de 26 de mayo de 2004 se aprobó el deslinde del dominio público marítimo-terrestre de unos 3.996 metros de longitud, comprendido entre el límite con el término municipal de Xeraco y la zona urbana de la playa de Gandía (ref.: DL-38-V), al apreciar que el deslinde aprobado por Orden Ministerial de 5 de noviembre de 1971 no incluía todos los bienes definidos en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, como dominio público marítimo-terrestre.

II) Con fecha de 9 de marzo de 2007, el Consejo de Ministros acordó declarar la utilidad pública de la adquisición de unos terrenos colindantes con el deslinde aprobado entre la desembocadura del río Vaca (o Río Xeraco) y la zona urbana de Gandía, en la Playa de l'Ahuir para su incorporación al dominio público marítimo-terrestre.

Por resolución de fecha 27 de diciembre de 2013, la Secretaría de Estado de Medio Ambiente dictó resolución aprobando la adquisición de los citados terrenos, y posteriormente, con fecha 21 de noviembre de 2014, se levantó Acta de ocupación para la incorporación al dominio público marítimo-terrestre de un total de unos 200.000 m2 de esos terrenos, expropiados a la mercantil Rusticas, S.A., a través del expediente de referencia 28-4821.

III) Con fecha 24 de abril de 2018 la Demarcación de Costas en Valencia remitió oficio a la Dirección General de la Costa y el Mar solicitando autorización para la incoación del expediente de rectificación del deslinde de los bienes de dominio público marítimo-terrestre del tramo de costa comprendido entre el término municipal de Xeraco y la zona urbana de la playa de Gandía, para la incorporación de los terrenos adquiridos a Rusticas, S.A., con referencia DES 01/99/46/0085-DES04/01.

IV) Con fecha 26 junio de 2018, la Dirección General de la Costa y el Mar remitió oficio indicando que la propuesta debía completarse con diversa documentación.

V) Con fecha 29 de enero de 2024, la Demarcación de Costas remitió a la Dirección General de la Costa y el Mar propuesta motivada de delimitación del dominio público que rectifica hacia el interior el trazado del deslinde aprobado por Orden Ministerial de 26 de mayo de 2004 para incorporar al dominio público marítimo-terrestre un total de unos 200.000 m2 de terrenos incluidos en dos fincas expropiadas a la mercantil Rusticas, S.A.

VI) Con fecha 8 de mayo de 2024, la Dirección General de la Costa y el Mar, una vez examinada la propuesta de deslinde, resolvió autorizar a la Demarcación de Costas en Valencia para que



llevara a cabo de oficio la incoación del expediente de rectificación del deslinde para incorporar al dominio público marítimo-terrestre unas fincas expropiadas, en el tramo entre los vértices 35-B8 y 35-B28 del deslinde aprobado por O.M. de 26 de mayo de 2004, en la playa de l'Ahuir, términos municipales de Xeraco y Gandía (Valencia).

VII) Con fecha 3 de julio de 2024 la Demarcación de Costas en Valencia acuerda incoar el expediente de Rectificación del deslinde.

VIII) Con fecha 16 de julio de 2024, la providencia de incoación del expediente se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP nº 136), 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 17 de octubre de 2024.

La publicación de la providencia de incoación fue publicada en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Gandía, habiéndose recibido del mismo, certificado de su exposición desde el 11 de julio de 2024 hasta el 12 de agosto de 2024.

IX) En fecha 17 de julio 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 plazo hasta el 19 de agosto de 2024 para que cualquier interesado pudiera comparecer en el expediente, examinar el plano de la delimitación provisional o formular alegaciones.

X) Con fecha 5 de julio 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 Gandía, así como a este último la solicitud de suspensión cautelar del otorgamiento de licencias de obra en el ámbito afectado por el deslinde.

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:

- El Ayuntamiento de Gandía informó el 22 de julio de 2024 mostrando su conformidad a la propuesta.
- La Dirección General de Costas, Puertos y Aeropuertos de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio informó favorablemente la propuesta el 30 de julio de 2024.
- Con fecha 30 de julio de 2024 el Ayuntamiento de Xeraco presentó alegación exponiendo en síntesis que parte del tramo de costa que se deslinda se encuentra dentro del término de Xeraco, de acuerdo con el amojonamiento oficial vigente del límite de términos municipales de Gandía y Xeraco, del Instituto Geográfico Nacional, por lo que se deberían de describir las actuaciones de deslinde con las referencias a los términos municipales de manera acorde con su territorio respectivo. Esta alegación fue estimada, representándose en los planos del proyecto el límite entre los términos municipales de Xeraco y Gandía según la cartografía oficial de términos municipales del Instituto Geográfico Nacional.

XI) Con fecha de 5 de julio de 2024, se solicitó informe al Registro de la Propiedad de Gandía nº 4 con indicación de las parcelas y titulares afectados, a los efectos prevenidos en el artículo 21.2c del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.



El 30 de julio de 2024 se recibe oficio de respuesta del Registro de la Propiedad solicitando sean identificadas las fincas registrales objeto del expediente de deslinde. Las mismas fueron no obstante identificadas por la Demarcación de Costas por sus propios medios, por lo que no fue necesaria nueva solicitud al Registro ya que las fincas pasaron a ser de titularidad estatal consecuencia del expediente de expropiación.

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 y Anejos, que contiene entre otros los siguientes apartados:
  - Resumen de actuaciones de deslinde.
  - Ocupaciones del DPMT y relación de interesado en el deslinde.
  - Documentación de adquisición de las fincas expropiadas. Acta de ocupación.
  - 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 la apertura del 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 fechas 26 y 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.

XIV) Con fecha 4 de marzo de 2026, la Demarcación de Costas en Valencia remitió informe con el resultado del trámite de audiencia, durante el cual se presentaron los siguientes escritos:

- Mercantil Rústicas, S.A. Ha presentado dos escritos, uno con fecha 15 de Enero de 2026 y otro con fecha 6 de febrero de 2026 (este último fuera del plazo otorgado para el trámite de audiencia).



Solicita la anulación del proyecto de deslinde porque no coinciden las coordenadas de los vértices de los terrenos expropiados con los expropiados. También alega que en los planos del proyecto se debería graficar la servidumbre de tránsito y de protección, aunque se sitúen sobre terrenos del dominio público, porque las prohibiciones o limitaciones que generan siguen siendo las mismas

- S.P.F.F. Presentó escrito durante el trámite de audiencia, 19 de enero de 2026, alegando que la escala empleada en los planos del deslinde es deficiente ya que no permite conocer el alcance del deslinde debido a la proximidad y/o superposición de líneas.

#### CONSIDERACIONES:

1) Examinado el expediente y el proyecto de rectificación 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, 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 artículo 27.1 c) de dicho Reglamento establece lo siguiente:

*“En los supuestos de incorporación de terrenos previstos en los apartados 7 y 8 del artículo 5 de este reglamento y en los 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 un tramo de costa, de unos 3.996 metros de longitud, comprendido entre la margen derecha de la desembocadura del río Xeraco y la zona urbana de la playa de Gandía, en la playa de l’Ahuir, en los términos municipales de Xeraco y Gandía (Valencia), para la incorporación al dominio público marítimo-terrestre de un total de unos 200.000 m<sup>2</sup> de dos fincas expropiadas a la mercantil Rusticas, S.A.

4) Teniendo en cuenta 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 8 relativo a la documentación de adquisición de las fincas expropiadas (acta de ocupación y plano), queda acreditado que el límite interior del dominio público marítimo-terrestre está definido por la poligonal recogida en los planos suscritos en noviembre de 2025, que rectifica el deslinde aprobado por Orden Ministerial de 26 de mayo de 2004 e incorpora dentro del dominio público marítimo-terrestre las fincas expropiadas.

5) En cuanto a la delimitación de la ribera del mar, mantiene la delimitación del deslinde de 2004, con distinto trazado que el límite del dominio público rectificado, por constituir aquella el límite de los terrenos con características de playa y dunas.

6) Con respecto a la diferencia apreciada por Mercantil Rústicas, S.A entre las coordenadas que figuran en el acta de ocupación de los terrenos expropiados y las correspondientes a la poligonal del deslinde que se propone aprobar, la Demarcación de Costas en su informe del trámite de audiencia explica que tales diferencias obedecen a un cambio en el sistema de referencia geodésico como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio,



por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España. Las coordenadas recogidas en el expediente de expropiación se encontraban expresadas en el sistema anterior European Datum 1950 (ED50), habiendo sido necesaria su transformación al sistema oficial vigente ETRS89 para su representación en los planos del presente proyecto. Dicha transformación de coordenadas no ha supuesto variación alguna en la posición absoluta de la línea del deslinde, que se mantiene coincidente con la delimitada en el plano del expediente de expropiación,

En cuanto a la representación de las servidumbres de tránsito y protección, tal y como se indica en la memoria del proyecto, el dominio público marítimo-terrestre se encuentra sujeto a un régimen jurídico más restrictivo que el derivado de dichas servidumbres, y en cualquier caso las servidumbres, por su definición, se aplican sobre los terrenos colindantes con el DPMT, por lo que no procede la representación gráfica de las servidumbres cuando estas quedan íntegramente comprendidas dentro del dominio público.

Sobre la escala de los planos del expediente, ya se contesta en el informe del trámite de audiencia indicando que dicha escala cumple con lo establecido en el artículo 24 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, el cual establece que los planos topográficos deberán estar a una escala no inferior a 1/1000. Así, en el proyecto de deslinde se recogen dos colecciones de planos, una a escala 1/1000, y otra a 1/5000.

Por todo lo anterior,

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

I) Aprobar el expediente de rectificación del deslinde de los bienes de dominio público marítimo-terrestre, aprobado por Orden Ministerial de 26 de mayo de 2004, en el tramo de costa de unos 3.996 metros de longitud, comprendido entre la margen derecha de la desembocadura del río Xeraco y la zona urbana de la playa de Gandía, en la playa de l'Ahuir, según se define en los planos que se integran en el Proyecto de 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 incluir en el dominio público marítimo-terrestre un total de unos 200.000 m<sup>2</sup> de terrenos adquiridos a la mercantil Rusticas, S.A. por resolución de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente de fecha 27 de diciembre de 2013, en los términos municipales de Xeraco y Gandía (Valencia).

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.

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 de Costas. En el caso, de los titulares de terrenos a los que se refiere el artículo 27.2 del Reglamento General de Costas, la concesión se otorgara de oficio, salvo renuncia expresa del interesado.



MINISTERIO  
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA  
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

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).*