

A LA DEMARCACIÓN DE COSTAS DE CANARIAS EN LAS PALMAS
(Ministerio para la transición ecológica y el reto demográfico)

D. Pedro Fernando del Castillo y Bravo de Laguna, mayor de edad, con DNI _____, **D. Alejandro del Castillo Benítez de Lugo**, con DNI _____; **D. Fernando del Castillo Benítez de Lugo**, con DNI _____; **D. Juan del Castillo Benítez de Lugo**, con DNI _____; **D^a María del Carmen del Castillo Benítez de Lugo**, con DNI _____ y **D^a Patricia del Castillo Benítez de Lugo**, con DNI _____, en su condición de herederos de **D. Alejandro del Castillo y Bravo de Laguna**, **Grupo Inmobiliario Tinojai, S.L.** con C.I.F. _____, todos los anteriores con domicilio a estos efectos en el _____, 35.100, T.M. de San Bartolomé de Tirajana, Gran Canaria, ante la Demarcación comparecen y, como mejor proceda en Derecho, **EXPONEN:**

Que los comparecientes son titulares de los terrenos que conforman el denominado Aeródromo Maspalomas-El Berriel, situado en el municipio de San Bartolomé de Tirajana. En relación a dicho inmueble, mediante el presente escrito se interesa el reconocimiento del derecho de ocupación del dominio público marítimo terrestre y nueva concesión con fundamento en las siguientes,

CONSIDERACIONES

Previa.- Antecedentes

Somos propietarios de la finca registral 9.467 del registro de la propiedad número uno de San Bartolomé de Tirajana. Se aporta como **documento 1** Nota Simple registral de la finca registral 9467.

Dentro de la cabida de esta finca se encuentra construido, operativo y en funcionamiento desde hace más de 50 años el denominado Aeródromo Maspalomas

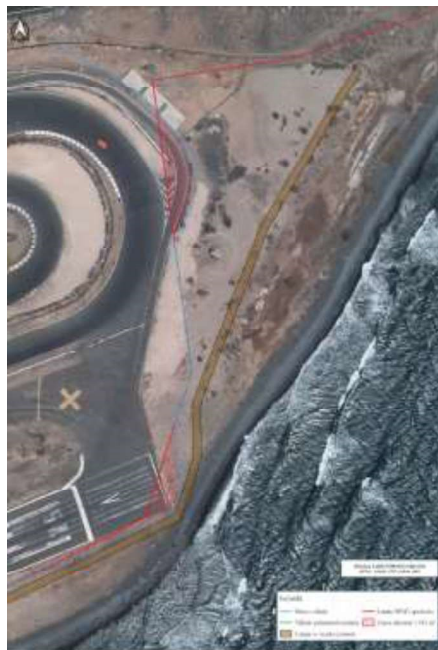


El Berriel, el cual linda con el mar en la zona de costa comprendida entre las playas de Lilolandia y la playa del Cardón, en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana.

Pues bien, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas de 1988, se aprobó por Orden Ministerial de 4 de mayo de 1987 el deslinde del dominio público marítimo-terrestre del tramo “Caleta – Tarajalillo”, en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Este primer deslinde, no afectaba en modo alguno a las instalaciones del Aeródromo, lo cual se acredita mediante los planos que se acompañan como **documentos 2, 3y 4**.

Posteriormente, por Orden Ministerial de 17 de julio de 2006 se practicó un nuevo deslinde para adecuarlo a las características establecidas en la Ley de Costas de 1988 para los distintos bienes.

Como consecuencia de este nuevo deslinde, las instalaciones del Aeródromo pasaron a verse mínimamente afectadas por el dominio público marítimo-terrestre, tal y como se puede apreciar en la siguiente imagen:



De manera más concreta, de conformidad con el proyecto técnico que se adjunta como **documento número 5**, como consecuencia de este nuevo deslinde, las siguientes instalaciones pasaron a ocupar terrenos incluidos en el dominio público marítimo terrestre:

- Final de Pista: 66 m2 aproximadamente.
- Autodromo: 231 m2 aproximadamente.

Ante esta situación procede que se nos otorgue, de oficio, una concesión con los usos y aprovechamientos actualmente existentes, tal y como pasamos a justificar.

Primera.- Los efectos del nuevo deslinde: La necesidad de otorgar de oficio una concesión demanial.

La Ley de Costas prevé un régimen transitorio para los problemas que plantea la eventual existencia de titularidades dominicales sobre zonas que, por mandato constitucional, quedan integradas en el dominio público estatal tras la entrada en vigor de dicha ley y los nuevos deslindes.

La eliminación de los derechos de propiedad sobre terrenos incorporados al demanio, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 132 de la CE, puede ser considerada como una privación de tales bienes y, por ello, ha de dar lugar a la consiguiente indemnización. La solución adoptada por la Ley de Costas ha consistido en la conversión de los derechos de propiedad en derechos de aprovechamiento mediante concesión, por ser los únicos compatibles con la naturaleza demanial de esos bienes, indemnización declarada adecuada y proporcional por el Tribunal Constitucional en su sentencia 149/1991.

Pues bien, concretamente, a los terrenos propiedad de nuestra representada afectados por este nuevo deslinde les es de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 de la Disposición Transitoria Primera de la Ley de Costas, que establece que *“En los tramos de costa en que esté completado el deslinde del dominio público marítimo-terrestre a la entrada en vigor de esta Ley, pero haya de practicarse uno nuevo para adecuarlo a las características establecidas en aquella para los distintos bienes, los terrenos que resulten*



comprendidos entre la antigua y la nueva delimitación quedarán sujetos al régimen establecido en el apartado primero de esta disposición, computándose el plazo de un año para la solicitud de la concesión a que el mismo se refiere a partir de la fecha de aprobación del correspondiente deslinde”.

Dicho régimen establece que los propietarios de estos terrenos pasarán a ser titulares de un derecho de ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre, a cuyo efecto deberán solicitar la correspondiente concesión en el plazo de un año a contar desde la mencionada fecha. La concesión se otorgará por treinta años, prorrogables por otros treinta, respetando los usos y aprovechamientos existentes, sin obligación de abonar canon, y se inscribirá en el Registro a que se refiere el artículo 37.3.

En desarrollo de esta disposición y para el caso de que los afectados no interesasen la concesión en el citado plazo de un año la Disposición Transitoria Cuarta del Real Decreto 876/2014 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Costas (RC) establece lo siguiente: “2. *Transcurrido dicho plazo sin que se solicite la concesión ésta se otorgará de oficio, previa oferta de condiciones por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, salvo que medie renuncia expresa del interesado, computando el plazo de la concesión otorgada a partir de la fecha de aprobación del deslinde. Si la solicitud de concesión se hubiera realizado dentro del plazo de un año a partir de la fecha de aprobación del deslinde, el plazo de la concesión computará a partir de la fecha de su otorgamiento.* “3. *La concesión se otorgará respetando los usos y aprovechamientos existentes en el momento de la aprobación del deslinde, quedando el resto de la superficie de antigua propiedad privada sujeto al régimen general de utilización del dominio público marítimo-terrestre. La prórroga por un nuevo plazo de treinta años deberá ser solicitada por el interesado, dentro de los seis meses anteriores al vencimiento, y se otorgará salvo que, a través del procedimiento establecido al efecto, se hubiese declarado la caducidad de la concesión.* 4. *El anterior propietario tendrá derecho preferente, durante un periodo de sesenta años, para la obtención de las concesiones para nuevos usos o aprovechamientos que puedan otorgarse sobre la totalidad de la superficie de antigua propiedad privada, en los términos establecidos en el apartado 4 de la disposición transitoria primera de este reglamento.”*



Sobre el transcurso de un año para la solicitud de la concesión y el otorgamiento de oficio en caso de que esta solicitud no se presente se pronuncia la STS de 23 de diciembre de 2011 (recurso nº 6508/2008) que expone que *"aunque la solicitud de la concesión de que se trata se hubiera formulado una vez transcurrido el plazo de un año previsto en la Disposición Transitoria Primera.4 LC , no por ello debería denegarse la concesión, toda vez que la petición formulada fuera de ese plazo puede repercutir en el cómputo de la duración de la concesión -que se produce desde su otorgamiento si se ha solicitado en el plazo previsto legalmente, como ha señalado esta Sala en la sentencia de 29 de julio de 2009 (casación 2294/2005)-, pero no autoriza a considerar perdido o extinguido el derecho a la concesión.*

Así resulta también de lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta.2 del Reglamento de la Ley de Costas, en la que se contempla el deber de la Administración de otorgar "de oficio" dicha concesión en el caso de haber transcurrido el plazo sin que se hubiera solicitado. Este aspecto ha sido resaltado en la citada STC 149/1991 , de 4 de julio , al indicar: "Si la expropiación se opera precisamente por la transformación de la propiedad en concesión, el valor económico de ésta no puede ser entendido sino como compensación, determinada "ope legis", por la privación del título dominical. La relación entre expropiación y conversión del título, de una parte, y la naturaleza compensatoria de la concesión que se otorga, de la otra, no aparecían tal vez con absoluta nitidez en la propia Ley, que daba a los propietarios el plazo de un año para solicitar dicha conversión y no ofrecía solución alguna para el supuesto de que se dejara transcurrir ese plazo sin cursar la solicitud. El desarrollo reglamentario de esa norma (Disposición Transitoria Primera. 2 del Reglamento General) al ordenar a la Administración que, de oficio, otorgue la concesión cuando se hubiera agotado el plazo para solicitarla, vino a llenar esa laguna e hizo patente que se trata, en efecto, no de una libre opción, sino de una decisión expropiatoria en la que es la Ley misma la que fija el "quantum" de la indemnización".

En el presente caso, es un hecho que como consecuencia del nuevo deslinde del tramo de costas denominado "Caleta – Tarajalillo", determinadas instalaciones del Aeródromo El Berriel han pasado a ocupar el dominio público marítimo terrestre.

A ese respecto, se comunica a la administración que, de manera muy reciente, hemos tomado posesión de las instalaciones del Aeródromo hasta ese momento explotado por el Real Aeroclub Gran Canaria. Nosotros desconocemos si esa entidad



solicitó en el plazo de 1 año desde la aprobación del nuevo deslinde tramo de costas denominado “Caleta – Tarajalillo”.

En cualquier caso, con independencia de lo anterior, de la aplicación de la normativa y de la jurisprudencia extractada se concluye que como consecuencia del nuevo deslinde, hemos pasado a ser titulares de un derecho de ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre sobre esos terrenos que se han integrado el dominio público. Por este motivo, procede el otorgamiento de oficio de la correspondiente concesión demanial.

Esta concesión debe otorgarse por 30 años, computando a partir de un año desde la fecha de aprobación del deslinde, esto es, 17 de julio de 2007, respetando los usos y aprovechamientos existentes en el momento de la aprobación del deslinde y con derecho preferente durante sesenta años para la obtención de las concesiones para nuevos usos o aprovechamientos que puedan otorgarse.

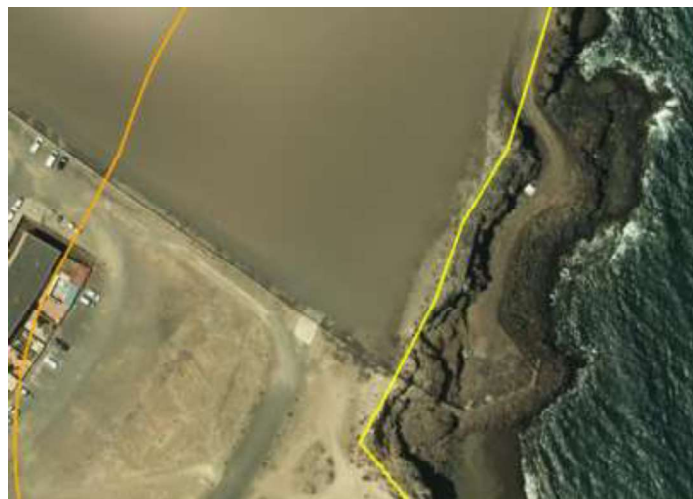
Segunda.- La necesidad de dotar al Aeródromo El Berriel de un vallado adecuado.

La función del vallado de seguridad, tal y como existe en todos los aeródromos y recintos aeroportuarios, es evitar la entrada de personas sin autorización en áreas no públicas y peligrosas del recinto e instalaciones del aeródromo. De esta manera se evita el riesgo evidente para la seguridad de las personas y operacional de las aeronaves.

En este sentido, el Real Decreto 1070/2015, de 27 de noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de seguridad operacional en aeródromos, establece expresamente en el artículo 20 relativo al Vallado que, **“el aeródromo deberá disponer, cuando sea necesario, de medios adecuados para impedir el acceso no autorizado o inadvertido a la zona de movimiento de las aeronaves o a las zonas no accesibles al público de personas, vehículos o animales que puedan crear un riesgo para las operaciones.”**



Pues bien, en el aeródromo Maspalomas-El Berriel (al igual que otros aeródromos de Canarias que lindan con la costa, como es el caso del Aeropuerto Gran Canaria, el de La Palma, El Hierro, etc como se puede observar en las imágenes contenidas en el proyecto técnico al que se hará alusión a continuación) cuenta con vallado perimetral de seguridad en todos sus linderos, a excepción de parte del lindero sur y éste. Esta realidad se puede observar en las siguientes fotografías aéreas:



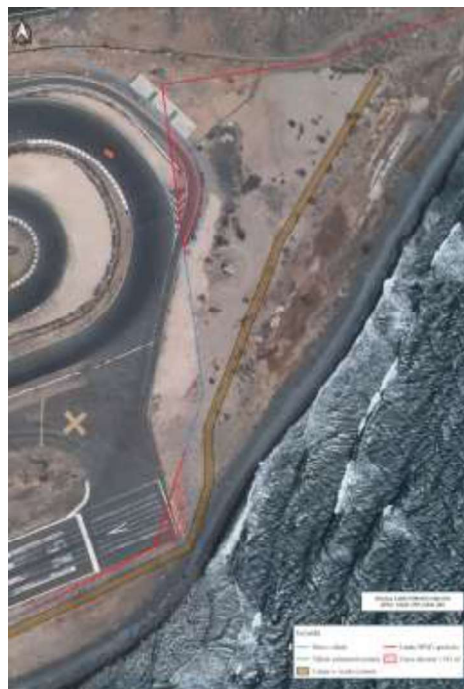
Con la finalidad de poder cumplir con la obligación de que el Aeródromo Maspalomas - El Berriel cuente con un vallado perimetral en condiciones adecuadas de seguridad es necesario: 1) Reparar la parte del vallado actualmente existente y; 2) Ejecutar un nuevo tramo que cubra los linderos Sur y Este.



La autorización de estas obras corresponde, según el artículo 49 del RC al órgano competente en materia de Costas del Gobierno de Canarias. De ahí que, de manera paralela a la presentación de este escrito, se esté presentando la correspondiente solicitud de autorización ante la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial del Gobierno de Canarias.

Sin embargo, como ya hemos explicado, el efecto de aprobación de un nuevo deslinde en este tramo de costas ha sido que una mínima parte de las instalaciones de este Aeródromo afectan al Dominio Público.

Por este motivo, dos pequeños tramos del nuevo vallado diseñado en el proyecto adjunto como documento número 5 requieren ser ejecutado en zona de dominio público, tal y como puede observarse en el siguiente extracto de uno de los planos de ese proyecto:



En este sentido, el artículo 131 de la Ley de Costas dispone que: “1. Toda ocupación de los bienes de dominio público marítimo-terrestre estatal con obras e



instalaciones no desmontables estará sujeta a previa concesión otorgada por la Administración General del Estado (artículo 64.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio). 2. Asimismo necesitará el otorgamiento de concesión la ocupación del dominio público marítimo-terrestre por instalaciones desmontables que por su naturaleza, finalidad u otras circunstancias requieran un plazo de ocupación superior a cuatro años.”

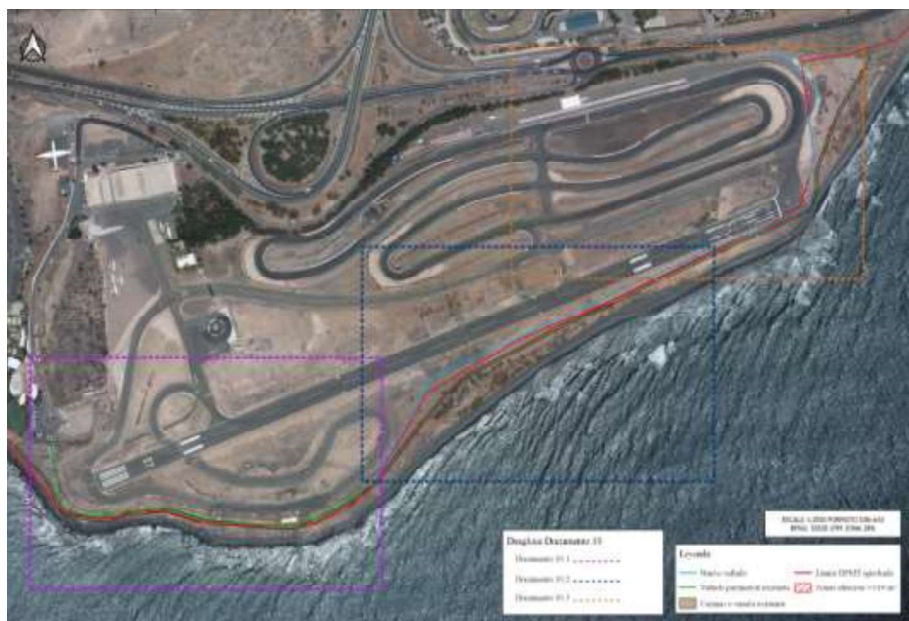
En el presente caso, con independencia de que se considere que un vallado es o no una instalación desmontable, la realidad es que requiere una ocupación por tiempo superior a 4 años. De ahí que resulte clara la necesidad de concesión para la instalación de este vallado.

Por otra parte, el artículo 132 del RC dispone en sus apartados primero y cuarto que: *“1. El concesionario tendrá derecho al uso privativo de los bienes objeto de concesión. En todo caso y de acuerdo con lo que se disponga en los apartados siguientes, se garantizará en estos terrenos el libre acceso y tránsito de las autoridades y funcionarios competentes cuando fuera necesario por razones de defensa nacional, salvamento, seguridad marítima, represión del contrabando, para el ejercicio de las funciones de policía de dominio público marítimo-terrestre y para el cumplimiento de las demás funciones que tengan atribuidas. 4 4. En todo caso, deberán quedar garantizadas las servidumbres establecidas en la Ley 22/1988, de 28 de julio, para que se pueda materializar dicho uso privativo de la concesión.”*

Pues bien, con la finalidad de cumplir con lo previsto en este precepto, esta solicitud de concesión se realiza garantizando el libre acceso y tránsito de las autoridades y funcionarios competentes cuando fuera necesario por razones de defensa nacional, salvamento, policía de dominio público marítimo-terrestre y para el cumplimiento de las demás funciones que tengan atribuidas. Con dicha finalidad, se propone facilitar copia de llave de puerta de acceso al aeródromo a través de la valla de seguridad a instalar a todas las administraciones y autoridades competentes para su coordinación del acceso con los responsables de seguridad y gestión del aeródromo.

En cuanto a la garantía de las servidumbres establecidas en la Ley de Costas, como consta justificado en el proyecto adjunto como documento número 5, el paso público se encuentra garantizado y expedito a través de un camino existente por el que habitualmente se transita que se localiza fuera del alcance de las mareas.





Extracto del plano número 10 del proyecto técnico adjunto en el que se observa sombreado en marrón el camino existente que garantiza las servidumbres de la legislación de costas.

En este sentido, resulta de aplicación, por analogía, lo previsto en el apartado 5 de la disposición transitoria décimocuarta del RC según el que: “A los efectos previstos en la letra b) del apartado segundo de la disposición transitoria cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio, se considerará que la servidumbre de tránsito queda garantizada si se encuentra total y permanentemente desocupada en al menos tres metros de anchura desde la ribera del mar, con un gálibo libre en altura de, al menos, 3 metros, de tal forma que, además del paso público peatonal, quede también garantizado el de los vehículos de vigilancia y salvamento. **Ante imposibilidad justificada de lo anterior, podrá admitirse una localización alternativa de la servidumbre, con la misma anchura mínima libre anterior, lo más cercana posible a la ribera del mar, preferentemente dentro de la servidumbre de protección o del dominio público marítimo-terrestre degradado, pero en ningún caso dentro de la ribera del mar. No se admitirán como alternativa ocupaciones del dominio público marítimo-terrestre que carezcan de título habilitante.**”

En el presente caso, el camino existente tiene más de 3 metros de ancho y se localiza en la zona de playa del dominio público marítimo terrestre y no en la ribera del mar. Por lo tanto, queda justificada la garantía de las servidumbres establecidas en la legislación de Costas.



Por lo que se refiere al plazo de la concesión se interesa por el máximo previsto normativamente, esto es, 75 años, según dispone expresamente el artículo 66 de la Ley de Costas.

En definitiva, con la finalidad de poder ejecutar el necesario vallado de seguridad del Aeródromo El Berriel es necesario que se otorgue por la Administración a la que nos dirigimos concesión demanial para la ocupación del trozo de terreno identificado en el proyecto adjunto.

En su virtud,

SOLICITAMOS A LA DEMARCACIÓN que tenga por presentado este escrito, lo admita y, en mérito de su contenido, proceda a dictar resolución mediante la que:

a) Otorgue de oficio concesión demanial para las instalaciones del aeródromo del Berriel identificadas en el primer fundamento de este escrito. Es decir, aquellas instalaciones que como consecuencia de la aprobación de la Orden Ministerial de 17 de julio de 2006 sobrevenidamente han quedado incluidas en el dominio público marítimo terrestre y; b) Otorgue concesión demanial por 75 años para las dos franjas de terreno del dominio público que es necesario ocupar para la ejecución del nuevo tramo de vallado que se diseña en el proyecto técnico adjunto como documento número 5.

En Las Palmas de Gran Canaria a 18 de noviembre 2021.

