



DES01/06/29/0009-DES07/01

## 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 ciento veintisiete (127) metros de longitud, comprendido entre los vértices M-18 a M-22 del deslinde del tramo entre el extremo occidental del paseo marítimo de Torre del Mar hasta cien metros al este del colegio público Antonio Checa Martínez en el término municipal de Vélez-Málaga (Málaga).

### ANTECEDENTES:

I) Por O.M. de 28 de mayo de 2009 se aprueba el deslinde de bienes de dominio público marítimo-terrestre del tramo de costa de unos mil novecientos cuarenta y ocho (1.948) metros, comprendido desde el extremo occidental del paseo marítimo de Torre del Mar hasta 100 m al este del colegio público Antonio Checa Martínez, en el término municipal de Vélez-Málaga (Málaga).

II) Por sentencia del Tribunal Supremo de fecha 25 de abril de 2014, ha lugar el recurso de casación preparado por la representación procesal de QUINTA ALAMEDA, S.L., contra la Sentencia desestimatoria dictada por la Audiencia Nacional con fecha 28 de junio de 2011, en el recurso contencioso-administrativo nº 607/2009, contra la O.M. de 28 de mayo de 2009, aprobatoria del deslinde.

Dicha sentencia dice en su parte dispositiva lo siguiente:

*“FALLAMOS: Que, con estimación del tercer motivo de casación y desestimando los demás, debemos declarar y declaramos que ha lugar al recurso de casación... debemos declarar y declaramos que el referido deslinde es contrario a Derecho en cuanto declaró de dominio público marítimo-terrestre los terrenos enclavados entre los vértices M-18 a M-22 de dicho deslinde, y, por tanto, lo anulamos en este extremo, con desestimación de las demás pretensiones formuladas en la súplica de la demanda...”*

En el fundamento de derecho QUINTO de dicha sentencia, se indica que:

*“Esta Sala y Sección del Tribunal Supremo, en las Sentencias antes citadas, ha declarado que “la remisión que hace el artículo 4.5 de la Ley de Costas al procedimiento de desafectación previsto en el artículo 18 de la misma Ley lleva a considerar que los terrenos que han perdido sus características naturales de playa, acantilado o zona marítimo-terrestre no han de mantenerse indefinidamente en el ámbito del dominio público por el solo hecho de que un deslinde, practicado antes de la desnaturalización de los terrenos, los incluyó en su día como demaniales”*

*La misma doctrina jurisprudencial continúa expresando que “la remisión que el mencionado artículo 18 (desafectación) hace, a su vez, a lo dispuesto en el artículo 17 de la propia Ley de Costas obliga a considerar que sólo procederá el mantenimiento como bienes de dominio público de los terrenos, que han perdido sus características de demanio natural por accesión, cuando esos terrenos resulten necesarios para la protección o utilización de dicho dominio”*



*Al no haberse pronunciado la Administración de costas acerca de si los terrenos deslindados entre los vértices M-18 a M-22 son necesarios para la protección o utilización del dominio público marítimo-terrestre, ha infringido la Sala de instancia lo establecido en el artículo 4.5 de la Ley de Costas 22/1988, de manera que el tercero de los motivos de casación invocados debe ser estimado..."*

III) Por O.M. de 29 de agosto de 2014 se establece:

*"I) Declarar nula y dejar sin efecto, en el tramo comprendido entre los vértices M-18 a M-22 la O.M. de 28 de mayo de 2009 que aprueba el deslinde en el término municipal de Vélez-Málaga, dando cumplimiento a la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 25 de abril de 2014.*

*II) Ordenar a la Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo en Málaga, que inicie las actuaciones tendentes para incoar un nuevo expediente de deslinde del tramo comprendido entre los vértices M-18 a M-22, conservando los actos y trámites efectuados desde el inicio hasta la remisión a la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar del proyecto de deslinde inclusive, debiendo elaborar un informe motivado, con el objeto de justificar debidamente si los bienes de dominio público marítimo-terrestre que han perdido sus características naturales son necesarios para la protección o utilización del dominio público marítimo-terrestre, declarando la necesidad, para los terrenos, a efectos del artículo 18 de la Ley de Costas."*

IV) Con fecha 2 de noviembre de 2016, la Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo en Málaga remitió a la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, informe por el que se justificaba que la línea de deslinde de dominio público marítimo-terrestre entre los vértices M-18 a M-22 descrita en el proyecto de deslinde fechado en julio de 2008 y constatada por la documentación fotográfica (vertical, oblicua y de detalle) y por los estudios del medio físico (estudio geomorfológico y estudio para la determinación del alcance del nivel máximo que asciende el mar) era válida, al igual que la línea de servidumbre de protección, no habiendo sufrido tampoco la zona ninguna variación geomorfológica, por lo que se conservaban los actos y trámites efectuados desde el inicio hasta la remisión del proyecto incluido. Por otra parte, en el informe se proponía que se consideraran innecesarios los terrenos, completamente antropizados por la existencia del paseo marítimo de Torre del Mar, para la utilización y protección del mismo.

La determinación de los terrenos afectados por el dominio público marítimo-terrestre, definidos en el proyecto fechado en julio de 2008 y cuya delimitación se ratifica, se basa en la aplicación de la Ley 22/88 de Costas y su Reglamento, así como las modificaciones legislativas realizadas por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988 de 28 de julio, de Costas y el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

Asimismo remite plano de deslinde número 1, fechado en octubre de 2016, y relación actualizada de colindantes.

V) Previa autorización de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, con fecha 6 de julio de 2017 la Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo en Málaga incoó el expediente de deslinde.

VI) La Providencia de incoación del expediente de deslinde se publicó en el Tablón de Anuncios del Servicio Periférico de Costas y en el tablón de anuncios electrónico del Ministerio de



Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, 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.

VII) Con fecha 6 de julio de 2017 se solicitaron informes a la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio 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.

No se recibió informe por parte del Ayuntamiento ni de ningún otro organismo, por lo que transcurrido el plazo de un mes, se entendió con carácter favorable, de acuerdo con lo previsto en el artículo 21.2.b del Reglamento General de Costas.

VIII) La Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo en Málaga obtuvo en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro los planos catastrales y certificaciones descriptivas y gráficas de las fincas incluidas en dominio público marítimo-terrestre y colindantes con el mismo según la delimitación provisional, e identificó a los titulares catastrales.

IX) Con fecha 6 de julio de 2017 se notificó al Registro de la Propiedad nº 1 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 21.2.c 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.

Con fecha 20 de julio de 2017, se recibe en la Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo en Málaga nota aclaratoria del Registro de la Propiedad nº 1 de Vélez-Málaga, remitiendo la competencia de este asunto al Registro de la Propiedad nº 2 de ese término municipal.

Dicho error se subsana mediante la remisión, nuevamente, el día 24 de julio de 2017, de la documentación y solicitud citada al Registro nº 2, el cual solicita aclaración mediante escrito de 22 de agosto de 2017.

Con fecha 17 de octubre de 2017 se recibe contestación de dicho Registro de la Propiedad nº 2, llevándose a cabo el trámite solicitado y trasladando la documentación a la Demarcación.

X) Los interesados fueron citados para la realización del acto de apeo, el cual se produjo el día 13 de septiembre de 2017 en presencia de los interesados que asistieron al mismo. Se reconoció el tramo de costa a deslindar y se observaron los puntos que delimitan provisionalmente los bienes de dominio público marítimo-terrestre, levantándose la correspondiente Acta.

Durante el período de información pública o durante el plazo de quince (15) días siguientes a la realización del acto de apeo, se presentaron las siguientes alegaciones:

D. Manuel Sarria Cuevas y, JJ UNO S.L. manifiestan que sus locales están fuera de dominio público marítimo-terrestre, por lo que no son interesados en el procedimiento.





ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS Y URBANOS S.L. (M-18 a M-22), JJ UNO S.L. (de forma cautelar, al estar el local de este titular excluido del dominio público marítimo-terrestre) y Dña. María Teresa Campos Cañamero (M-18 a M-22), manifiestan su disconformidad con la delimitación del dominio público marítimo-terrestre, solicitando que se deje sin efecto el deslinde o que la delimitación alternativa del mismo sea una línea recta entre M-18 a M-22, liberando de este modo los locales del Copo. Alega la inexistencia de la causa del deslinde, considerando que la anulación del mismo supone la imposibilidad de realizar un nuevo expediente de deslinde. Considera que no se ha demostrado que concorra causa o característica física a que se refiere la Ley de Costas, para iniciar procedimiento de deslinde, habiéndose reconocido que los terrenos habían perdido sus características naturales de playa, así como que no se ha demostrado que se dé el supuesto contenido en el artículo 4.5 de la Ley de Costas, al cuestionarse que existiese delimitación previa de la zona.

Asimismo pone en duda la correcta delimitación de los antiguos “Baños de Octavio”, contenidos en el expediente, así como la coincidencia de dichos límites con los establecidos en la actualidad.

QUINTA ALAMEDA S.L., D. Damián, D. Manuel y Dña. M<sup>a</sup> Adelina Díaz Mora, D. José Luis Segovia Cívico, Dña. Louisa Meloni, D. Juan Antonio García Jiménez y Dña. Regina Sánchez Ruíz, D. Johannes De Vries y Dña. Raquel Bernal Ordoñez, D. Santiago Calvente Morales, Dña. Consuelo Setién López, Dña. Purificación Igual Luengo y D. Rafael Sánchez Ruíz (M-18 a M-22), manifiestan su disconformidad con la línea de dominio público marítimo-terrestre propuesta, alegando que no existe identidad entre la superficie ocupada por el edificio El Copo y la superficie otorgada en la concesión “Los Baños de Octavio”, por lo tanto se habría partido de una premisa errónea que es la demanialidad de la superficie objeto de concesión.

Por otra parte consideran que, al ser competencia del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas la gestión de los terrenos tras la desafectación, debería informarse a dicho organismo de la necesidad de vender simbólicamente estos terrenos a los titulares y legítimos propietarios, en virtud del artículo 137.4 de la Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Dña. Juana Rengel Puertas, D. Rafael Segovia Moreno, D. Joseph Santiago y D. Juan Miguel Pérez Gómez (M-18 a M-22) manifiestan su disconformidad con la línea de dominio público marítimo-terrestre propuesta, realizando un análisis registral de la finca y de los errores, bajo su criterio, cometidos por la Administración a lo largo de los más de 50 años a los que se remonta el expediente de concesión de los “Baños de Octavio”, a efectos de demostrar la inexactitud a la hora de delimitar los terrenos por parte de la Administración como coincidentes en la actualidad con los otorgados en la concesión original y, como consecuencia, la demanialidad de los terrenos. Citan la ausencia de deslinde en el momento de la solicitud de concesión y cuestionan la aplicación de la normativa ya que, aunque los terrenos sobre los que se llevó a cabo la instalación eran playa, con la ley de costas vigente en esa época, no eran dominio público marítimo-terrestre.

Asimismo, consideran que el que una sentencia confirme el deslinde realizado en 2009, no implica que se incluyan esos terrenos en dominio público marítimo-terrestre, ya que podrían llevar a una solución diferente, sin que esto contraviniera la ejecución de la sentencia que ordena la declaración de innecesariedad de los terrenos cuando la delimitación de los mismos se base en lo establecido en el artículo 4.5 de la Ley de Costas.

Por todo lo expuesto, solicitan que se excluya del dominio público marítimo-terrestre los terrenos del Copo, así como ampliación de plazo para la presentación de alegaciones,



documentación obrante en el expediente, suspensión de plazo para presentar alegaciones y derecho de presentar cuantas alegaciones estimasen conveniente para su defensa

XI) Con fecha 28 de mayo de 2018, la Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo en Málaga remitió el expediente a la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, para su ulterior resolución.

El expediente incluye el proyecto de deslinde, fechado en mayo de 2018 y contiene los apartados siguientes:

a) Memoria, que contiene entre otros los siguientes apartados:

- Resumen de actuaciones de deslinde.
- Documentación fotográfica.
- Informe justificativo de los bienes a incluir en la delimitación del dominio público marítimo-terrestre.
- Alegaciones planteadas y contestación a las mismas.
- Justificación de la línea de deslinde.
- Informe sobre innecesariedad para la protección y utilización del dominio público marítimo-terrestre de terrenos que han perdido sus características naturales de ribera de mar.

b) Plano, fechado en abril de 2018.

c) Pliego de condiciones para el amojonamiento.

d) Presupuesto estimado.

XII) Previa autorización de fecha 27 de julio de 2018 de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 84 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se otorgó un período de audiencia a los interesados, para examinar el expediente y presentar, los escritos, documentos y pruebas que estimasen convenientes.

XIII) Con fecha 29 de octubre de 2018, la Demarcación de Costas de Andalucía- Mediterráneo, remite el resultado del trámite de audiencia, en el que se presentaron las siguientes alegaciones:

ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS Y URBANOS S.L, Dña. M<sup>a</sup> Teresa Campos Cañamero (M-18 a M-22) y JJ.Uno S.L. reiteran su disconformidad con la delimitación del dominio público marítimo-terrestre, en el caso de JJUno S.L. de manera cautelar, dado que su parcela se encuentra fuera de dominio público marítimo-terrestre.

Manifiestan que la sentencia de 25 de abril de 2014 impide la realización de un nuevo deslinde, asegurando que el Tribunal Supremo ha declarado que estos terrenos están fuera del dominio público marítimo-terrestre y poniendo en duda la necesidad de realizar un procedimiento de deslinde para después hacer una declaración de innecesariedad, por lo que solicita que se declare directamente el suelo desafectado y que se delimite el dominio público marítimo-terrestre trazando una línea recta entre M-18 y M-22.

QUINTA ALAMEDA S.L., D. Damián, D. Manuel y Dña. M<sup>a</sup> Adelina Díaz Mora, D. José Luis Segovia Cívico, Dña. Louisa Meloni, D. Juan Antonio García Jiménez y Dña. Regina Sánchez



Ruiz, D. Johannes De Vries y Dña. Raquel Bernal Ordoñez, D. Santiago Calvente Morales y Dña. Consuelo Setién López (M-18 a M-22), exponen su disconformidad con el dominio público marítimo-terrestre, reiterando los argumentos defendidos en sus alegaciones tras el acto de apeo.

D. Rafael Sánchez Ruiz (M-18 a M-22) manifiesta no entender como en una misma escritura, una parte de la finca es propiedad particular y otra del Estado, cuando la escritura es anterior a la concesión, considera que el concesionario original, Sr. Octavio, fue coaccionado por la Administración de la época para solicitar una concesión sobre terrenos de su propiedad "so pena" de no poder obtener los permisos para realizar su actividad o las pertinentes obras. Entiende que si no se hubiese solicitado concesión y sí realizado la obra en esa finca, los terrenos estarían fuera del dominio público marítimo-terrestre y acusa a la Administración de haber incurrido en dejación de funciones al no comparecer en un juicio al que se le citó y que se llevó a cabo contra la constructora del edificio Copo.

D. Manuel Sarría Cuevas reitera que se haga constar nuevamente que el local de su representado se halla fuera del dominio público marítimo-terrestre deslindado.

#### CONSIDERACIONES:

1) Examinado el expediente y el proyecto de deslinde, se considera correcta la tramitación del mismo y conforme con lo dispuesto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y en el Reglamento General de Costas aprobado por R.D. 876/2014, de 10 de octubre.

En respuesta a D. Manuel Sarria Cuevas y JJ UNO S.L., cabe manifestar que se ha comunicado al Registro de la Propiedad que realice las anotaciones sólo de aquellos locales afectados por el deslinde, por lo que se estiman sus alegaciones al acreditar que los locales de los que son titulares, no se hayan dentro del dominio público marítimo-terrestre.

Respecto a la solicitud presentada con posterioridad al acto de apeo por Dña. Juana Rengel Puertas, D. Rafael Segovia Moreno, D. Joseph Santiago y D. Juan Miguel Pérez Gómez (M-18 a M-22) de ampliación de plazo para la presentación de alegaciones, de toda la documentación obrante en el expediente, así como de suspensión de plazo para presentar alegaciones y de ejercer el derecho de presentar cuantas alegaciones estimasen conveniente para su defensa, en los términos previstos en la Ley de Procedimiento de las Administraciones Públicas, así como en la normativa de costas, cabe manifestar que no se han agotado los trámites en el procedimiento en los que la parte interesada puede ejercer dicho derecho en vía administrativa, no existiendo motivos que creen ningún tipo de indefensión.

2) Tras las pruebas practicadas, ha quedado acreditado que el límite interior del dominio público marítimo-terrestre queda definido por la siguiente poligonal, cuya justificación viene recogida en el proyecto de deslinde y que a continuación se resume:

- Vértices M-18 a M-22, 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 que han perdido sus características naturales de zona marítimo-terrestre o playa. El dominio público marítimo-terrestre propuesto coincide con la delimitación del dominio público realizado para la concesión C-95 denominada Baños de Octavio. Estos terrenos han perdido sus características naturales como consecuencia de la construcción del balneario inicialmente autorizado y ocupado en la actualidad por la mayor parte del edificio de locales comerciales denominado "El Copo".





Los terrenos ya deslindados como dominio público tenían características de playa ya que se correspondían con zonas de acumulación de depósitos de materiales sueltos de origen marino y han perdido sus características naturales como consecuencia de la construcción del edificio mencionado y del paseo marítimo de Torre del Mar.

Se incluye en este caso la ribera del mar delimitando el límite de la playa y el alcance de las olas en los mayores temporales conocidos, de acuerdo con lo establecido en los artículos 3.1.a y 3.1.b de la Ley 22/1988.

Hay un polígono de terreno que no forma parte de la ribera de mar y que no se considera necesario para la protección y utilización del dominio público marítimo-terrestre. Se trata de una zona que ha sufrido un grado de antropización tal, que resulta irreversible la recuperación de sus características naturales de zona marítimo-terrestre al no presentar en la actualidad tales características geomorfológicas como consecuencia del grado de urbanización y consolidación de las edificaciones construidas, y no está bajo la influencia de mareas ni temporales como consecuencia de la elevación de los terrenos, construcción del paseo marítimo y de su situación en una zona de anchura consolidada de playa.

Dicho polígono viene definido por los siguientes vértices:

M-18=V-1, M-19, M-20, M-21, M-22, V-6, V-5, V-4, V-3, V-2 y M-18=V-1

El resto de los terrenos que no forman parte de la ribera de mar, se consideran necesarios para la protección y utilización del dominio público marítimo-terrestre, ya que constituyen una franja media de unos 8 metros de anchura que resulta imprescindible para garantizar el tránsito en la zona así como el acceso al dominio público marítimo-terrestre, salvaguardando igualmente la zona en el caso en que pudiera verse afectada por un acontecimiento natural extraordinario que modificase la configuración geomorfológica de la zona, tal como se explica en el epígrafe 3 "*Estudios del medio físico*" del proyecto fechado en julio de 2008, teniendo en cuenta además que estos fenómenos aumentarían su recurrencia, debido a la evidencia del cambio climático.

3) La línea que delimita interiormente los terrenos afectados por la servidumbre de tránsito se delimita con una anchura de 6 metros contados a partir de la ribera del mar, de acuerdo con lo establecido en el artículo 27.1 de la Ley 22/1988.

Para determinar la anchura de la zona afectada por la servidumbre de protección, aplicando lo establecido en el artículo 23 y Disposición Transitoria Tercera de la Ley 22/1988, se ha tenido en cuenta que el planeamiento vigente a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, era las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas el 22 de noviembre de 1983.

La anchura de la zona de la servidumbre de protección, por tanto, 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:

- M-18 a M-22, 20 metros al estar el terreno colindante clasificado como suelo urbano a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

4) En cuanto al resto de las alegaciones presentadas, han sido contestadas en el informe contenido en el Anejo 6 del proyecto de deslinde, que se da por reproducido.



No obstante, a continuación se expone un resumen de la motivación que ha servido para estimar o desestimar las alegaciones presentadas.

En respuesta a ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS Y URBANOS S.L, Dña. M<sup>a</sup> Teresa Campos Cañamero (M-18 a M-22) y JJ.Uno S.L., QUINTA ALAMEDA S.L., D. Damián, D. Manuel y Dña. M<sup>a</sup> Adelina Díaz Mora, D. José Luis Segovia Cívico y Dña. Meloni Louisa, D. Juan Antonio García Jiménez y Dña. Regina Sánchez Ruiz, D. Johannes De Vries y Dña. Raquel Bernal Ordoñez, D. Santiago Calvente Morales, Dña. Consuelo Setién López, Dña. Purificación Igual Luengo y D. Rafael Sánchez Ruíz, cabe manifestar:

En cuanto a la ausencia de necesidad de realizar un deslinde en la zona, por la nulidad declarada en vía judicial, cabe destacar que la sentencia anula estos vértices no porque se cuestione la demanialidad ni la extensión de los terrenos objeto de los mismos, sino porque entiende que la Administración tiene la obligación de pronunciarse sobre la necesidad de mantener unos terrenos dentro del dominio público marítimo-terrestre, en el caso en que se constate que los mismos han perdido sus características naturales de playa, como es este caso.

Respecto a la titularidad registral alegada se manifiesta que dicha circunstancia no supone la exclusión de los terrenos del dominio según se establece la Ley de Costas y la reiterada Jurisprudencia de la Audiencia Nacional y el Tribunal Supremo. Dice, por ejemplo, la sentencia de la Audiencia Nacional, de 30 de noviembre de 2001: *"... el artículo 8 de la Ley 22/1988 citada dispone que carece "de todo valor obstativo frente al dominio público las detenciones privadas, por prolongadas que sean en el tiempo y aunque aparezcan amparadas por asientos del Registro de la Propiedad", sobre lo que se insiste en el artículo 13.1. Por lo que "no podrán existir terrenos de propiedad distinta de la demanial del Estado en ninguna de las pertenencias del dominio público marítimo-terrestre" (artículo 9.1 de la expresa Ley). En consecuencia, dichos preceptos se refieren a cualquier tipo de detención privada, con independencia de que se construya al amparo de los planes de urbanismo –como se aduce en este caso-, o de forma clandestina. Y, además, aunque se trate... de situaciones creadas años atrás, como se infiere del régimen transitorio previsto en dicha Ley. En este sentido, la STS 149/1991 –fundamento jurídico 2.C- no admite ni niega la existencia de derechos adquiridos, en relación con los citados artículos 8 y 9, pero reconduce su régimen jurídico al de las disposiciones transitorias..."*

No es posible estimar la delimitación alternativa propuesta por algunos alegantes, trazando una línea recta entre M-18 a M-22, liberando de este modo los locales del Copo con carácter previo a plantear la desafectación de los terrenos, ya que es necesario y de obligado cumplimiento, deslindar los mismos previa o simultáneamente a la declaración de innecesariedad.

Respecto a que la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de abril de 2014 impide la realización de un nuevo deslinde en esta zona, estableciendo que los terrenos están fuera del dominio público marítimo-terrestre, cabe manifestar que según su Fundamento Jurídico Cuarto:

*"...los terrenos comprendidos entre M-18 a M-22 coinciden con los límites de la referida concesión y, por tal razón, aun cuando no hubiesen sido previamente deslindados, estaban delimitados como dominio público en virtud de la concesión demanial, de modo que, con una interpretación espiritualista del artículo 4.5 de la vigente Ley de Costas 22/1988, al tener constatada, debido a esa concesión demanial, su condición de dominio público, es acorde con lo dispuesto en el indicado artículo 4.5 de la citada Ley de Costas deslindarlos como*





*pertenecientes al dominio público marítimo-terrestre al concurrir la pérdida de las características demaniales y no haberse desafectado los mismos.*

*...la concesión demanial, unida a las características morfológicas que dichos terrenos tuvieron en su día, sobre lo que también se ha pronunciado claramente dicha Sala después de valorar razonada y razonablemente los documentos obrantes en el expediente administrativo, no dejan lugar a duda de que los terrenos en cuestión, comprendidos entre los vértices M-18 a M-22 del deslinde, tuvieron la condición de dominio público marítimo-terrestre natural que, debido a la pérdida de sus características de playa o zona marítimo terrestre, deben considerarse como bienes de dominio público marítimo terrestre estatal por accesión al no haber sido desafectados”.*

En cuanto a la puesta en duda de la correcta delimitación de la antigua concesión C-95 de los Baños de Octavio y, por tanto, la demanialidad de los terrenos en donde, en la actualidad, se halla el Centro Comercial el Copo, cabe manifestar que la extensión, límites o naturaleza jurídica de los terrenos ya han sido constatados en los estudios realizados en el proyecto fechado en julio de 2008. Asimismo, la sentencia de la que trae causa este procedimiento, como se ha manifestado anteriormente, no pone en duda ni los límites del terreno a deslindar ni la demanialidad del mismo, sino que parte de esa premisa de demanialidad de esos terrenos para ordenar que se realice un nuevo deslinde en el que se cumpla con la declaración de innecesariedad de los mismos que es un requisito indispensable para la correcta delimitación del dominio público marítimo-terrestre. Por otra parte, la zona no ha sufrido una variación geomorfológica que determine ningún cambio en la línea de deslinde propuesta desde la redacción del proyecto del 2008 hasta el día de hoy.

Es indudable la existencia de una concesión administrativa (baños de Octavio), cuyos datos se han incorporado en las páginas 328 y siguientes del proyecto de deslinde fechado en julio de 2008 (tomo 2), otorgada el 17 de septiembre de 1934. Esta concesión, de dominio público, tenía unas cláusulas administrativas de las que se infiere, sin ningún lugar a dudas, que no se atribuía la propiedad sino lo contrario (entre otras cosas, se establecía canon, y se indicaba que era dejando a salvo el derecho de propiedad). Los terrenos concesionales estaban comprendidos entre la línea de zona marítimo-terrestre antigua y la actual del deslinde aprobado por la O.M. de 14 de junio de 1963, si bien esta Orden sólo aprobó la línea de zona marítimo-terrestre actual. Las numerosas alegaciones de los interesados se refieren, entre otras cosas a que los baños de Octavio no existen ya (desaparecieron en los años 70) y no se encontraban situados en la zona que se incluye dentro del deslinde.

A mayor abundamiento, no puede ignorarse que, en la zona del centro comercial El Copo, la Administración del Estado ha realizado diversas actuaciones que ponen de manifiesto que siempre se ha considerado que la superficie que ahora se incluye en dominio público marítimo-terrestre no era propiedad privada sino demanial. Entre estas actuaciones, destacan el otorgamiento en 17 de septiembre de 1934 de una concesión administrativa para el aprovechamiento de zona marítimo-terrestre con el balneario “baños de Octavio” (concesión otorgada a precario, con obligación de abono de canon y dejando a salvo el derecho de propiedad); en los años 70 se realizaron actos administrativos encaminados a la transferencia de la concesión, y en el año 1986 –desaparecidas las instalaciones de baños- se incoó expediente sancionador con motivo del inicio de las obras del centro El Coto, indicando que afectaban a terrenos de dominio público.

La Administración ha hecho un considerable esfuerzo para probar la delimitación de los terrenos concesionales. Pese a que estos baños ya no existen, se ha incorporado en el expediente que se ha conservado, abundante documentación que permite ubicar la situación



de la concesión. A estos efectos se ha hecho una comparación basada en las cartografías (las procedentes del expediente concesional, del deslinde de los años 60 y las posteriores) y fotografías históricas disponibles (desde el vuelo americano de los años 50 hasta la actualidad) teniendo en cuenta la evolución de la línea de orilla experimentada desde los años 50 hasta la actualidad, que se detalla en las páginas 30 y siguientes del tomo relativo al Trámite de audiencia del proyecto fechado en julio de 2008. Así, se ha acreditado técnicamente que la delimitación entre los vértices 18 y 22 se ajusta al límite de la concesión de baños Octavio.

En estas condiciones, no puede dudarse, aunque existan asientos sobre fincas que pudieran referirse a parte de estos terrenos, que nos encontramos ante bienes que siguen formando parte del dominio público marítimo-terrestre en virtud de las facultades de inalienabilidad e imprescriptibilidad de este demanio reconocidas por el artículo 132.1 de la Constitución Española y 7 de la Ley de Costas.

En respuesta a la incorporación de unos terrenos determinados a los procesos urbanizadores o a la planificación urbanística de un núcleo poblacional, cabe destacar que la planificación territorial y urbanística no puede condicionar la delimitación del dominio público marítimo-terrestre, ya que estos bienes vienen configurados por hechos naturales que el deslinde se limita a constatar. La clasificación urbanística de los terrenos no puede afectar a la naturaleza del dominio público marítimo-terrestre, sino a los usos de éste.

La supuesta contradicción que se produciría al aprobarse el deslinde teniendo en cuenta la existencia de informes previos sobre instrumentos urbanísticos, se debe a que los informes emitidos lo son a los solos efectos urbanísticos y no se dictan en el seno de un expediente de deslinde, sino como un trámite dentro del procedimiento de elaboración del planeamiento urbanístico y, precisamente por ello, no se realizaba allí un análisis de las características físicas del terreno ni se abordaban cuestiones relevantes a efectos de la consideración demanial, que ahora se consideran. La doctrina de los actos propios efectivamente ha sido admitida por la doctrina del Tribunal Constitucional y por la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, al considerar que *"el principio de buena fe protege la confianza que fundadamente se puede haber depositado en el comportamiento ajeno e impone el deber de coherencia en el comportamiento propio. Lo que es tanto como decir que dicho principio implica la exigencia de un deber de comportamiento que consiste en la necesidad de observar de cara al futuro la conducta que los actos anteriores hacían prever y aceptar las consecuencias vinculantes que se desprenden de los propios actos, constituyendo un supuesto de lesión a la confianza legítima de las partes –venire contra factum proprium"* (STS de 26 de febrero de 2001). Ahora bien, este principio no puede invocarse para crear, mantener o extender, en el ámbito del Derecho público, situaciones contrarias al ordenamiento jurídico, tal como se señala, por ejemplo en la sentencia de la Audiencia Nacional de 3 de noviembre de 2004.

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 y sin que las alegaciones o pruebas presentadas por algunos de los interesados hayan desvirtuado la citada delimitación.

6) El Servicio Jurídico de este Ministerio ha informado favorablemente.



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

I) Aprobar el deslinde del dominio público marítimo-terrestre del tramo de costa de unos ciento veintisiete (127) metros de longitud, comprendido entre los vértices M-18 a M-22 del deslinde del tramo entre el extremo occidental del paseo marítimo de Torre del Mar hasta cien metros al este del colegio público Antonio Checa Martínez en el término municipal de Vélez-Málaga (Málaga), según se define en el plano fechado en abril de 2018 y firmados por el Jefe de la Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo en Málaga.

II) Declarar innecesarios para la protección o utilización del dominio público marítimo-terrestre y solicitar al Ministerio de Hacienda la desafectación de los terrenos delimitados por el polígono cerrado que se describe en la Consideración 2) y en el plano 1-D, a escala 1/1000, fechado en abril de 2018, firmado por el Jefe de la Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo en Málaga.

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 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.

Madrid, a 28 de Enero de 2019

LA MINISTRA,

P.D. (O.M. TEC/1425/2018, de 17 de diciembre,  
BOE de 29 de diciembre de 2018)

LA DIRECTORA GENERAL

Fdo.: Ana María Oñoro Valenciano

