



DES01/05/29/0005-DES10/01  
MV

## RESOLUCIÓN

Visto el expediente instruido por la Demarcación de Costas de este Departamento en Málaga relativo al deslinde del dominio público marítimo-terrestre del tramo de costa de unos tres mil seiscientos treinta y cinco (3.635) metros de longitud, comprendido entre el límite con el término municipal de Estepona (Río Guadalmina) y el río Guadaiza, en el término municipal de Marbella (Málaga).

### ANTECEDENTES:

I) Por O.M. de 15 de julio de 2009 se aprueba el deslinde de los bienes de dominio público marítimo-terrestre del tramo de costa de unos tres mil trescientos veinte (3.320) metros de longitud, comprendido desde el límite con el T.M. de Estepona (Río Guadalmina) hasta la margen derecha del río Guadaiza, en el T.M. de Marbella (Málaga), excepto el tramo comprendido entre los vértices M-33 a M-43.

II) Por sentencia firme de la Audiencia Nacional, sala contencioso-administrativo, sección 1ª, de fecha 7 de marzo de 2014, se estima el recurso contencioso administrativo nº 815/2010 interpuesto por la representación procesal de ASPEN PLAYA, S.A., declarando la caducidad del expediente.

III) Por O.M. de 29 de agosto de 2014, en cumplimiento de la citada sentencia, se declara caducado el expediente de deslinde aprobado por O.M. de 15 de julio de 2009. Asimismo se ordena a la Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo en Málaga el inicio de las actuaciones tendentes a incoar la tramitación del deslinde anulado.

IV) Posteriormente la Sentencia firme de la Audiencia Nacional, sala contencioso-administrativo, sección 1ª, de fecha 18 de septiembre de 2014, estimatoria del recurso contencioso administrativo nº 854/2010, interpuesto por la representación procesal de Peter Bryan Levy y Dª Frances Marion Cox, declara nula la O.M. de 15 de julio de 2009.

V) Por Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 3 de febrero de 2015, por la que se desestima el recurso de casación preparado contra la sentencia parcialmente estimatoria, que deviene firme, dictada por la Audiencia Nacional, Sala Contencioso Administrativo Sección 1ª, con fecha 8 de noviembre de 2012, en el recurso contencioso-administrativo nº 841/2010, interpuesto por la Agrupación de Comunidades Parque del Sol, se anula la O.M. de 15 de julio de 2009 entre los vértices M-30 y M-32. En el fallo de la citada Sentencia dictada por la Audiencia Nacional se establece:

*"FALLAMOS QUE PROCEDE ESTIMAR PARCIALMENTE el recurso interpuesto por la "Agrupación de Comunidades Parque del Sol" contra la Orden Ministerial de 15 de julio de 2009, dictada por el Ministerio de Medio Ambiente por la que se aprobó el deslinde de los bienes de dominio público marítimo-terrestre del tramo de costa de unos 3320 metros de longitud comprendido entre el término municipal de Estepona (Río Guadalmina) hasta la*



*margen derecha del río Guadaiza en el término municipal de Marbella (Málaga) excepto los vértices 33 a 43, anulando dicha resolución administrativa en relación con la línea de deslinde trazada entre los vértices M-30 a M-32 debiendo excluir del dominio público la zona ajardinada afectada, desestimando el recurso en los demás extremos, sin hacer expresa condena en costas”*

El Fundamento de Derecho Quinto de esta Sentencia establece: *“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 a 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.”*

VI) El cumplimiento de las Sentencias referidas en los Antecedentes IV) y V), en escrito de fecha 8 de marzo de 2016 se consideran acumuladas a la O.M. de 29 de agosto de 2014, referida en Antecedente III).

VII) En fecha 17 de marzo de 2016, la Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo en Málaga remite informe por el que se justifica la línea de dominio público marítimo-terrestre comprendido desde el límite con el T.M. de Estepona (Río Guadalmina) hasta la margen derecha del río Guadaiza, en el T. M. de Marbella (Málaga) junto a relación actualizada de interesados.

VIII) Por O.M. de fecha 21 de abril de 2016 se declara la caducidad y autoriza la incoación del expediente relativo al tramo de trescientos cuarenta y siete (347) metros de longitud, comprendido entre los vértices M-33 a M-43 del deslinde de los bienes de dominio público marítimo-terrestre, desde el límite con el término municipal de Estepona en el río Guadalmina hasta la margen derecha del río Guadaiza, en el término municipal de Marbella (Málaga).

IX) Previa autorización de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, con fecha 15 de julio de 2016 la Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo en Málaga incoó el expediente de deslinde, de la totalidad del tramo comprendido entre los ríos Guadaiza y Guadalmina.

X) 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.

XI) La Providencia de incoación del expediente de deslinde se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia con fecha 1 de agosto de 2016, en el Tablón de Anuncios del Servicio Periférico de Costas, en un diario de los de mayor circulación de la zona 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.

XII) Con fecha 15 de julio de 2016 se solicitaron informes a la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma y al Ayuntamiento de



Marbella, así como a este último, la suspensión cautelar del otorgamiento de licencias de obra en el ámbito afectado por el deslinde.

La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía presenta informe de Gestión del Medio Natural en fecha 29 de septiembre de 2016 e informe de Planeamiento Urbanístico el 1 de septiembre de 2016.

El informe del Servicio de Gestión de Medio Natural estima que la delimitación propuesta de deslinde puede afectar a la zona de reproducción de *Charadius alexandrinus*.

El Ayuntamiento de Marbella 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.

XIII) Con fecha 15 de julio de 2016 se notificó al Registro de la Propiedad nº 4 de Marbella 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 contesta, mediante escrito que tiene entrada en la Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo en Málaga el 17 de agosto de 2016, informando del montante estimado por la expedición de certificados solicitada, aclarando que hasta que no se le comunicara la aceptación expresa del gasto presupuestado, quedaría en suspenso el despacho del documento.

En escrito remitido al Registro el 18 de octubre de 2016, y a efectos de evitar la prescripción solicitada, se volvió a interesar la expedición de certificaciones registrales y se le comunicó que en breve espacio de tiempo se aceptaría el presupuesto. El 6 de febrero de 2017 se vuelven a interesar a ese Registro la emisión de certificaciones, anexándose a dicho escrito una nueva relación de parcelas que sustituía a la enviada con anterioridad, indicando al Registro que volviera a enviar a la Demarcación nuevo presupuesto para su aceptación. El 16 de mayo de 2017 se requiere al Registro lo mismo que en el escrito anterior.

El Registro de la Propiedad nº 4 de Marbella emite las correspondientes certificaciones registrales el 29 de junio de 2017.

XIV) Los interesados fueron citados para la realización del acto de apeo, el cual se produjo el día 3 de agosto de 2016 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:

Dña Cristina González García en representación de GUADALMINA GOLF, S.A. (M-2 a M-7), D. Esteban Flores Bernabéu en representación de HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A. (M-7 a M-8), D. Miguel Fernández Fernández en representación de ANERIS GUADALMINA, S.L. (M-17 a M-18), D. Francisco Aguilar Muñoz en representación de Jawharah Bint Ibrahim A Al Ibrahim (M-21 a M-24), Dña Olga Pardo Torres en representación



de Agrupación de Comunidades Parque del Sol (M-30 a M-32), D. Javier Serra Muller en representación de la CCPP Edif. Ybis Escarlata (M-30 a M-32), D. Eduardo Makintosh Birkinshaw (M-33 a M-38), Dña Belén Villena Moraga en representación de El Bisonte Azul S.L. (M-45 a M-46), Dña Carmen María Romero Espinosa en representación de Restaurante Nuevo Reino S.L. (M-62 a M-63), D. José Romero Espinosa en representación de OFATEL, S.L. (M-64 a M-66), Dña. Isabel Jiménez López en representación de la Comunidad de Propietarios Los Pinos (M-64 a M-66) muestran su disconformidad con la delimitación del dominio público marítimo terrestre.

Dña Carmen María Romero Espinosa en representación de Restaurante Nuevo Reino S.L. (M-62 a M-63), D. José Romero Espinosa en representación de OFATEL, S.L. (M-64 a M-66), Dña. Isabel Jiménez López en representación de la Comunidad de Propietarios Los Pinos (M-64 a M-66) exponen que la anchura de servidumbre de protección ha de ser de 20 metros.

Dña Cristina González García en representación de GUADALMINA GOLF, S.A. (M-2 a M-7), HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A. (M-7 a M-8) y D. Eduardo Makintosh Birkinshaw (M-33 a M-37) realizan alegaciones de carácter formal.

D. Miguel Fernández Fernández en representación de ANERIS GUADALMINA, S.L. (M-17 a M-18) no concreta motivo de impugnación.

XV) Durante la tramitación del expediente, la línea de deslinde del dominio público marítimo-terrestre se modifica respecto a la mostrada en la delimitación provisional sometida a información pública entre los vértices M-41 a M-45, desplazando el deslinde propuesto hacia el interior hasta el límite de los depósitos de materiales sueltos. En este tramo se modifican los vértices M-42 a M-44 y se incorporan los vértices M-42-1, M-42-2 y M-42-3

XVI) Con fecha 17 de julio de 2017 la Demarcación de Costas 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 noviembre de 2016 y contiene los apartados siguientes:

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

- Resumen de actuaciones de deslinde.
- Documentación fotográfica.
- Estudio del Medio Físico e 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.

b) Planos, fechados el 17 de noviembre de 2016.

c) Pliego de condiciones para el amojonamiento.

d) Presupuesto estimado.

XVII) Tras analizar el proyecto, la Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre remite, en fecha 6 de octubre de 2017, a la Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo



en Málaga un escrito en el que se solicitan nuevos planos en los que los terrenos, en cumplimiento de la sentencia firme de la Audiencia Nacional de fecha 8 de noviembre de 2012, comprendidos entre los vértices M-30 a M-32, se consideren innecesarios para la protección y utilización del dominio público marítimo-terrestre, como paso previo a su desafectación.

XVIII) Con fecha 7 de noviembre de 2017 la Demarcación de Costas en Málaga remite proyecto modificado, fechado en octubre de 2017, con planos fechados el 17 de octubre de 2017, en el que se modifica la línea de ribera entre los vértices M-30 a M-32-1. Este último vértice se incorpora al dominio público marítimo-terrestre con la finalidad de conectar con la ribera del mar, sin que esto suponga modificar el dominio público marítimo-terrestre.

XIX) Previa autorización de fecha 24 de noviembre de 2017 de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del 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.

XX) En fecha 4 de enero de 2018, la Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo en Málaga, vistas las características del expediente y la pluralidad de interesados en el mismo, y al amparo del artículo 82 de la Ley 39/2015, procede a ampliar el trámite de audiencia, pasando a ser de veintidós días hábiles.

XXI) Con fecha 6 de abril de 2018, la Demarcación de Costas de Andalucía- Mediterráneo, remite el resultado del trámite de audiencia, en el que se presentaron las siguientes alegaciones:

Dña. Belén Villena Moraga en representación de El Bisonte Azul S.L. (M-45 a M-46) alega defectos formales.

Dña Cristina González García, en representación de GUADALMINA GOLF, S.A. (M-2 a M-7), D. Esteban Flores Bernabéu en representación de HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI, S.A. (M-7 a M-8), Dña. Olga Pardo Torres en representación de AGRUPACIÓN DE COMUNIDADES PARQUE DEL SOL y D. Javier Serra Muller, en representación de la Comunidad de Propietarios del Edificio YBIS ESCARLATA 1 (M-30 a M-32-1), D. Eduardo Mackintosh Birkinshaw (M-33 a M-38), Dña. Belén Villena Moraga en representación de El Bisonte Azul S.L. (M-45 a M-46), Dña. Carmen María Romero Espinosa en representación del Restaurante Nuevo Reino S.L. (M-62 a M-63), D. José Romero Espinosa en representación de OFATEL, S.L. y Dña. Isabel Jiménez López en representación de la Comunidad de Propietarios Los Pinos (M-64 a M-66) muestran su disconformidad con la delimitación del dominio público marítimo terrestre.

D. Fernando Goizueta Galbete (M-20 a M-21) solicita confirmación sobre la definitiva delimitación del dominio público marítimo terrestre.

Amine Gzouli, Reda Gzouli, Driss Gzouli, Najat Zouanat (Parcela 28) y Panfinance Establishment (Parcela 27) (M-37 a M-38) exponen errores en la titularidad de las parcelas, ya que al personarse en la Demarcación de Costas han comprobado que la parcela identificada como P-28 en el expediente figura a nombre de Herederos de Mariano Luis y la finca P-27 a nombre de D. Bougereau Michel. Asimismo Panfinance Establishment manifiesta falta de notificación en el expediente, solicitando la suspensión cautelar de la aprobación definitiva del



deslinde hasta que se aclare lo expuesto y la citada entidad pueda hacer uso del trámite de alegaciones.

D. Miguel García Robles (M-41 a M-43) expone error cometido por el Registro de la Propiedad de Marbella nº 4 y solicita su subsanación.

Dña. Carmen María Romero Espinosa en representación del Restaurante Nuevo Reino S.L. (M-62 a M-63), D. José Romero Espinosa en representación de OFATEL, S.L. y Dña. Isabel Jiménez López en representación de la Comunidad de Propietarios Los Pinos (M-64 a M-66) reiteran que la anchura de servidumbre de protección ha de ser de 20 metros.

XXII) En fecha 5 de abril de 2018, la Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo en Málaga, al amparo del artículo 82 de la Ley 39/2015, procede a otorgar trámite de audiencia a Panfinance Establishment.

XXIII) Con fecha 10 de mayo de 2018, la Demarcación de Costas de Andalucía- Mediterráneo, remite el resultado del trámite de audiencia, en el que se presentaron las siguientes alegaciones:

Amine Gzoluli y otros (P-28), (M-37 a M-38) manifiestan defectos formales, al constar en la relación de interesados del expediente publicado en el Boletín Oficial del Estado de fecha 18 de enero de 2018, pero no entre los titulares de la propiedades afectadas por el mismo y al aparecer su finca en el proyecto como P-28, pero a nombre de Hermanos de Mariano Luis. Solicitan la nulidad del expediente al carecer de las Certificaciones Registrales exigidas en el artículo 21 del vigente Reglamento de Costas, así como por no estar incluidos los propietarios titulares de los terrenos afectados. En su defecto, solicita estimar la causa de anulabilidad, procediendo a retrotraer las actuaciones al momento de la emisión de las Certificaciones Registrales.

Asimismo manifiestan que en los planos de la Dirección del Catastro la parcela se designa como P-26 y está grafiada erróneamente con una reducción considerable de las dimensiones de la misma.

Panfinance Establishment (P-27), (M-37 a M-38) manifiesta que en los datos catastrales del inmueble, consta como parcela 25 y en el proyecto como parcela 27, a nombre de Bouguerea Michael.

Asimismo manifiesta su disconformidad con la delimitación del dominio público marítimo-terrestre, solicitando que coincida con la zona marítimo terrestre, aprobada por O.M. de 30 de noviembre de 1966.

#### 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.

Los defectos formales aducidos por los alegantes no pueden aceptarse como determinantes de la pretendida nulidad de actuaciones, teniendo en cuenta que la jurisprudencia ha ido reduciendo progresivamente los supuestos en que las infracciones de procedimiento pueden



tener eficacia invalidatoria del acto administrativo, señalando que sólo es procedente la anulación de un acto en el supuesto de que tales infracciones supongan una disminución efectiva, real y trascendente de garantías, incidiendo en la resolución de fondo, de forma que puedan alterar su sentido, pero que, en cambio, no es procedente la anulación de un acto por omisión de un trámite preceptivo cuando, aún cumplido este trámite, se pueda prever lógicamente que volvería a producirse un acto administrativo igual al que se pretende anular, o cuando la omisión de un trámite preceptivo no cause indefensión al interesado, indefensión que no existe cuando, a pesar de la omisión de aquél, el interesado ha tenido ocasión de alegar a lo largo del procedimiento administrativo, o en la vía del recurso administrativo o jurisdiccional, todo lo que no pudo alegar al omitirse dicho trámite (Sentencias del Tribunal Supremo de 29 de septiembre de 1987 y 12 de mayo de 2004).

Además, como señalan las Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de mayo de 1995, 14 de septiembre de 1996 y 1 de febrero de 2006 (entre otras), la falta de audiencia de los interesados, en determinado momento de la tramitación del expediente, no debe estimarse motivo de anulación de las actuaciones, si dicha falta no les produjo indefensión, si pudieron alegar y alegaron cuanto estimaron pertinente a la defensa de su derecho y presentaron las pruebas justificativas de sus alegaciones.

Por otra parte existen en el expediente pruebas más que plurales de que fueron garantizados al máximo los principios de audiencia y defensa durante todo el procedimiento.

En cuanto a los defectos formales alegados por GUADALMINA GOLF, S.A. (vértices M-2 a M-7) respecto a la no obtención de documentación requerida a la Demarcación, cabe destacar que fue remitida en tiempo y forma, otorgándose una ampliación de plazo para presentar alegaciones tras el acto de apeo

Respecto a lo alegado por HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI (M-7 a M-8) se toma nota sobre que han sido citados como propietarios al acto de apeo sociedades que no lo son.

En cuanto a algunos de los defectos formales alegados por D. Eduardo Makintosh Birkinshaw (M-33 a M-37) respecto a que no se le ha remitido la documentación e información requerida, cabe manifestar que se le enviaron los planos solicitados y que han podido consultar en periodo de audiencia la documentación que hayan considerado oportuna.

Respecto a las discrepancias respecto a la titularidad de la parcela P-27 y ausencia de certificación registral manifestada por Panfinance Establishment (M-37 a M-38), hay que señalar que, si bien en un principio el Registro no había podido localizar la finca que se corresponde con la finca registral 33.541, se volvió a solicitar la expedición de certificación de dominio y cargas para dicha parcela y la extensión de nota marginal en el folio de dicha finca. El Registro de la Propiedad remite certificación solicitada, fechada el 13 de abril de 2018, en la que se manifiesta que la finca es de titularidad de Panfinance Establishment.

Respecto a las discrepancias respecto a la titularidad de la parcela P-28, manifestada por Amine Gzouli, Reda Gzouli, Driss Gzouli, Najat Zouanat, cabe manifestar que en la certificación registral de la citada parcela, remitida por el Registro de la Propiedad en fecha 29 de junio de 2017, figuran dichos alegantes como titulares.

En cualquier caso, hay que reseñar que no es objeto de este expediente establecer los límites que se reflejan en el Catastro o el número de identificación en el mismo.



Tanto para la parcela P-27 como para la P-28 se recomienda a los propietarios que actualicen y suministren a los registros públicos los datos de su propiedad.

Respecto a lo alegado por El Bisonte Azul S.L. (M-45 a M-46) en cuanto a que desde que se presentaron alegaciones y estudio en el que se solicitaba que la línea de deslinde debía unir directamente los vértices M-45 y M-48, eliminando el retranqueo final del paseo marítimo, no han recibido notificación alguna perteneciente al expediente administrativo, cabe manifestar que han recibido respuesta a sus alegaciones en el proyecto, no notificándose individualmente las citadas respuestas. Asimismo se les ha concedido trámite de audiencia.

En respuesta a que el expediente de deslinde debe declararse nulo, ya que no se ha seguido el trámite indicado en el artículo 21 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, puesto que se ha superado el plazo máximo para que el Registro de la Propiedad expidiese la certificación de dominio y cargas, se informa que en todo momento se ha seguido el procedimiento administrativo que exige el citado Reglamento, como se expone en el Antecedente XIII) de esta Resolución.

2) El objeto del expediente es el deslinde del tramo entre el término municipal de Estepona y el río Guadaiza, en el término municipal de Marbella.

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-1 a M-2 y M-32-1 a M-33 corresponden a situar la línea de deslinde 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, incluyendo las marismas, albuferas, marjales, esteros y, en general, las partes de los terrenos bajos que se inundan como consecuencia del flujo y reflujo de las mareas, de las olas o de la filtración del agua del mar, por lo que conforme a lo previsto en el artículo 3.1.a) de la Ley 22/1988 forman parte de la zona marítimo terrestre.

- Vértices M-2 a M-30 y M-33 a M-67 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.

- Vértices M-30 a M-32-1 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 Órdenes Ministeriales de 27 de abril de 1935 y de 30 de noviembre de 1966 que por cualquier causa han perdido sus características naturales de zona marítimo-terrestre o playa. Se incluye en este caso la ribera del mar delimitando el límite de la playa, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.1.b) de la Ley 22/1988.

Los terrenos que no forman parte de la ribera de mar, comprendidos entre los vértices M-30 a M-32-1, no se consideran necesarios para la protección y utilización del dominio público marítimo-terrestre, en cumplimiento de la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 3 de febrero de 2015, por la que se desestima el recurso de casación preparado contra la sentencia parcialmente estimatoria, que deviene firme, dictada por la Audiencia Nacional, Sala



Contencioso Administrativo Sección 1ª, con fecha 8 de noviembre de 2012, en el recurso contencioso-administrativo nº 841/2010, interpuesto por la Agrupación de Comunidades Parque del Sol, por la que se anula la O.M. de 15 de julio de 2009 entre los vértices M-30 y M-32.

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 el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) aprobado definitivamente el 3 de junio de 1986, con diversas correcciones aprobadas el 12 de marzo de 1990.

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-1 a M-46 y desde M-59, aproximadamente, a M-67, 20 metros al estar el terreno colindante clasificado como suelo urbano.
- M-46 a M-59, aproximadamente, 100 metros por estar el suelo clasificado en el PGOU de 1986 como suelo urbanizable programado, sin aprobación del Plan Parcial a la entrada en vigor de la Ley de Costas de 1988.

En respuesta a Dña Carmen María Romero Espinosa en representación de Restaurante Nuevo Reino S.L. (M-62 a M-63), D. José Romero Espinosa en representación de OFATEL, S.L. (M-64 a M-66) y Dña. Isabel Jiménez López en representación de la Comunidad de Propietarios Los Pinos (M-64 a M-66), cabe manifestar que no quedan incluidos en terrenos demaniales, ya que se localizan al otro lado del paseo marítimo, estando, sin embargo, afectados en parte por la servidumbre de protección.

Para determinar la servidumbre de protección, en aplicación del artículo 23 y la disposición transitoria tercera de la Ley de Costas, se ha tenido en cuenta el Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella de 1986, en el que consta que los terrenos situados entre los vértices M-59 a M-67 eran urbanos, por lo que la servidumbre de protección se ha establecido en 20 metros.

No cabe en este expediente de deslinde reconocimiento sobre la titularidad de los terrenos donde se ubican estas propiedades al estar fuera de dominio público marítimo-terrestre ni sobre la concesión, dado que estando en terrenos de servidumbre de protección no se cuestiona la propiedad privada, si bien los usos permitidos habrán de ser objeto de autorización por la Administración autonómica andaluza.

4) En cuanto a las alegaciones presentadas antes de la remisión del proyecto, han sido contestadas en el informe contenido en el Anejo 6 del proyecto de deslinde, dándose por reproducidas.

No obstante, a continuación se expone un resumen de la motivación que ha servido para estimar o desestimar las alegaciones presentadas durante la tramitación del expediente:



No pueden estimarse las alegaciones presentadas por GUADALMINA GOLF, S.A. (vértices M-2 a M-7) e HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI (M-7 a M-8). Como se explica en el proyecto de deslinde fechado en noviembre de 2006 (Anejo nº 5 "Informes y alegaciones", páginas 125 a 127 y Anejo 10 "Estudio Justificativo del alcance de los bienes a incluir en el dominio público marítimo-terrestre", páginas 43 y siguientes) se trata de zonas de playa que han sido invadidas por el campo de golf u otras edificaciones, siendo ilustrativas las fotos 23 y 24 del citado Anejo 5, donde se aprecia dicha circunstancia. Se han valorado las características físicas del terreno y sus cambios desde 2005, revisando y actualizando los diferentes estudios que recogen la realidad física de los terrenos, lo que ha permitido constatar que ésta apenas ha sufrido variaciones.

Se puede constatar lo anteriormente expuesto en las fotografías históricas incluidas en las páginas 7 y 8 del Anejo 6. "*Informe contestación de alegaciones*" del proyecto fechado en noviembre de 2016.

Asimismo, cabe destacar que son innumerables las sentencias del Tribunal Supremo que manifiestan que las edificaciones levantadas sobre la playa no desnaturalizan su condición geomorfológica.

En respuesta a lo alegado por ANERIS GUADALMINA, S.L, (M-17 a M-18) dado que no concreta el sentido en el que impugna el deslinde, en informe-contestación de alegaciones incluido en el proyecto fechado en noviembre de 2016 se expone el criterio aplicado para delimitar el dominio público marítimo-terrestre en el tramo colindante con la parcela objeto de la alegación. No obstante cabe destacar que la citada parcela no queda incluida en terrenos demaniales, pero sí afectados, en parte, por la servidumbre de protección.

En relación con lo solicitado por D. Fernando Goizueta Galbete (M-20 a M-21), se le informa que la delimitación del dominio público marítimo-terrestre en este tramo coincide con el deslinde vigente aprobado por O.M. de 27 de abril de 1935.

El tramo objeto de la alegación presentada por Jawharah Bint Ibrahim A Al Ibrahim (M-21 a M-24) ha sido incluido en dominio público marítimo-terrestre en aplicación del artículo 3.1.b) al ser playa.

Agrupación de Comunidades Parque del Sol (M-30 a M-32-1) y la CCPP Edif. Ybis Escarlata (M-30 a M-32-1) alegan que no se ha modificado la línea de deslinde conforme a lo resuelto por la sentencia firme de 8 de noviembre de 2012 de la Audiencia Nacional según la cual la zona ajardinada de la comunidad de propietarios debe quedar fuera del dominio público. Respecto a esto hay que manifestar que en el proyecto modificado entre los vértices M-30 y M-32-1 la delimitación del dominio público marítimo-terrestre es coincidente con los deslindes de zona marítimo-terrestre vigente aprobados por Órdenes Ministeriales de 27 de abril de 1935 y de 30 de noviembre de 1966 y discurre por el interior de zonas ajardinadas. Se corresponden con terrenos deslindados como dominio público que por cualquier causa han perdido sus características naturales de playa, acantilado o zona marítimo-terrestre, salvo los incluidos en el artículo 18. En cumplimiento de la Sentencia firme de la Audiencia Nacional de 8 de noviembre de 2012, que estimaba parcialmente el recurso interpuesto por la Agrupación de Comunidades Parque del SL, estos terrenos se consideran innecesarios para la protección y uso del dominio público marítimo-terrestre, por lo que se propone su desafectación en este expediente.



En respuesta a D. Eduardo Makintosh Birkinshaw (M-33 a M-38) y Panfinance Establishment (M-37 a M-38) cabe manifestar que el hecho de que los terrenos objeto de las alegaciones hayan sido ocupados por obras, no es un obstáculo para considerarlos como playas al localizarse en unidad geomorfológica que presenta características de playa como queda justificado en la cartografía geomorfológica y catas realizadas. La inscripción en el registro de la propiedad, el otorgamiento de licencias o autorizaciones administrativas, la calificación urbanística o la antropización del terreno no pueden oponerse a la realidad que evidencia el carácter demanial de los terrenos.

Esto queda constatado en el Anejo 5 "Estudios del medio físico e informe justificativo de los bienes a incluir en el dominio público marítimo-terrestre" del proyecto de deslinde fechado en noviembre de 2016, mediante las fotografías correspondientes a los vuelos americanos 1945-1946, 1956-1957, vuelo nacional 1980-1986, vuelo de costas 1989-1991 y vuelo del PNOA 2014, contenidas en las páginas 38 a 42 del Epígrafe 3: "Determinación y criterios justificativos del dominio público marítimo-terrestre", así como en el análisis y fichas de las calicatas S.1.5 y S.1.6 contenido en el Anejo 3 del "Estudio Justificativo del alcance de los bienes a incluir en la delimitación del dominio público marítimo-terrestre" que se incluyó en el Anejo 10 del anterior expediente de deslinde caducado, fechado en noviembre de 2006.

Son innumerables las sentencias del Tribunal Supremo que vienen a manifestar que los edificios levantados sobre la playa no desnaturalizan su condición geomorfológica. Entre ellas las sentencias de 20 de octubre de 2003 (recurso de casación 9670/98) y 30 de diciembre de 2003 (recurso de casación 2666/2000), 26 de enero, 12 de febrero, 2 de marzo y 11 de mayo de 2004, y 30 de junio y 6 de septiembre de 2006, al expresar en ellas que *«la circunstancia de que un suelo haya sido incorporado a un proceso urbanizador no desnaturaliza su condición geomorfológica, estando contemplada en las Disposiciones Transitorias de la propia Ley de Costas la compatibilidad del dominio público marítimo-terrestre con la clasificación como urbano del suelo por haber sido urbanizado en ejecución del planeamiento, de manera que la urbanización de un terreno no constituye un hecho excluyente de la definición legal contenida en los artículos 3.1 b) de la Ley de Costas y 3.1 b) de su Reglamento»*.

En respuesta a D. Miguel García Robles (M-41 a M-43) se informa que el Registro de la Propiedad nº 4 de Marbella ha subsanado el error, anulando la nota marginal sobre la finca registral 26812 y ha indicado que no puede certificar la condición de la parcela P-29 del expediente de deslinde, al no localizarse en dicho Registro.

En cuanto a lo alegado por El Bisonte Azul S.L. (M-45 a M-46), cabe manifestar que se justifica la línea de dominio público marítimo-terrestre en aplicación del artículo 3.1.b) por tratarse de un tramo de playa o zona de depósitos de materiales sueltos. Aunque la arena se distribuya en la capa superior del terreno, ello no es obstáculo para considerarlo como playa, como lo viene manifestando la Jurisprudencia, entre otras, la Sentencia de fecha 12 de enero de 2001 de la Audiencia Nacional que dice que *«con independencia del sustrato geológico que se encuentre debajo del depósito de materiales, puesto que la ley no especifica cuál debe ser la profundidad, en este caso de arena, no existe ninguna duda que las características físicas del terreno deslindado coinciden plenamente con esa definición legal, y en consecuencia, estamos en presencia de una playa»*.

En respuesta al Restaurante Nuevo Reino S.L. (M-62 a M-63), OFATEL, S.L. (M-64 a M-66) y la Comunidad de Propietarios Los Pinos (M-64 a M-66), cabe destacar que ese tramo ha sido incluido en dominio público marítimo-terrestre en aplicación del artículo 3.1.b) de la Ley de



Costas al tratarse de un tramo de playa o zona de depósitos de materiales sueltos según refleja el informe de 17 de marzo de 2016 de la Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo en Málaga, así como el proyecto de deslinde fechado en noviembre de 2016 y el proyecto de deslinde modificado fechado en octubre de 2017.

Asimismo, cabe destacar que las parcelas que representan no quedan incluidas en terrenos demaniales, ya que se localizan al otro lado del paseo marítimo.

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) 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, se estará a lo establecido en las disposiciones transitorias de la Ley 22/1988, de 28 de julio.

8) 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 tres mil seiscientos treinta y cinco (3.635) metros de longitud, comprendido entre el término municipal de Estepona (Río Guadalmina y el río Guadaiza, en el término municipal de Marbella (Málaga), según se define en los planos fechados el 17 de octubre de 2017 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 los terrenos delimitados por el polígono cerrado M-30, M-32-1, R-7, R-6, R-5, R-4, R-3, R-2, R-1, reflejado en los planos 68-D y 69-D a escala 1/1000, fechados el 17 de octubre de 2017 y firmados por el Jefe de la Demarcación de Andalucía-Mediterráneo en Málaga, y solicitar al Ministerio de Hacienda y Función Pública su desafectación.

III) Ordenar a la Demarcación de Costas de este Departamento en Málaga que inicie las actuaciones conducentes a rectificar las situaciones jurídicas registrales contradictorias con el deslinde aprobado.

IV) 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 de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente 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 25 de mayo de 2018

LA MINISTRA,

P.D. (O.M. APM/484/2018, de 8 de mayo,  
BOE de 11 de mayo de 2018)

LA DIRECTORA GENERAL

Fdo.: Raquel Orts Nebot

