



DES01-07-29-0009-DES10-01  
CH

## 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 dos mil quinientos treinta y siete (2.537) metros de longitud, comprendido desde la Punta de la Torrecilla hasta el extremo oriental de la Playa de Burriana, en el término municipal de Nerja (Málaga).

### ANTECEDENTES:

I) Previa autorización de la entonces Dirección General de Costas, el 14 de enero de 2008 la Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo incoó el expediente de deslinde de referencia DES01-07-29-0009, al apreciar que el deslinde aprobado por Orden Ministerial 26 de abril de 1966, no incluía todos los bienes definidos en la vigente Ley de Costas como dominio público marítimo-terrestre.

II) Una vez tramitado, por O.M. de 1 de diciembre de 2011 se aprobó el deslinde.

III) Numerosas sentencias de la Audiencia Nacional (19 de julio de 2013, 19 de febrero de 2014 y 11 de noviembre de 2014, entre otras) estimaron recursos presentados ante la O.M. de 1 de diciembre de 2011 de aprobación del deslinde anulándolo por caducidad. A modo de ejemplo la sentencia de la Audiencia Nacional de fecha 19 de julio de 2013 firme, estimó el recurso contencioso administrativo nº 94/2012, interpuesto por la representación procesal de Peter Kersey Leonard, por caducidad del expediente.

En su Fundamento Cuarto decía: *“...al ser improcedentes las dos ampliaciones del plazo de doce meses acordadas en el expediente de deslinde ahora enjuiciado, procede declarar la caducidad del mismo, pues incoado el procedimiento de deslinde mediante resolución de fecha 14 de enero de 2008 había incurrido en caducidad cuando se dictó la Orden de deslinde en fecha 1 de diciembre de 2011, lo que conduce a la anulación de la Orden Ministerial del deslinde...”*

IV) En cumplimiento de las sentencias de la Audiencia Nacional y mediante OO.MM. de 24 de abril de 2014, 4 de agosto de 2014, 13 de marzo de 2015 y 28 de abril de 2015 se declaró caducado el expediente de deslinde aprobado por O.M. de 1 de diciembre de 2011.

En la OM de 24 de abril de 2014 se ordenó a la Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo en Málaga el inicio de las actuaciones tendentes a iniciar de oficio el

Plaza de San Juan de la Cruz 10  
28071 – Madrid  
TEL.: 91 5976000





deslinde anulado, conservando los actos y trámites efectuados desde el inicio hasta la remisión a la entonces Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar del proyecto de deslinde inclusive.

El proyecto de deslinde suscrito en marzo de 2009, la adenda al proyecto suscrita en noviembre de 2009 y los planos e informe complementario suscritos en octubre de 2011, así como los documentos que obran en este expediente con referencia DES01-07-29-0009, se han encontrado disponibles en la Demarcación de Costas y en los servicios centrales para cualquier interesado que desee consultarlos.

V) Previa autorización de la Dirección General de la Costa y el Mar de fecha 18 de mayo de 2021, la Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo en Málaga incoó con fecha 24 de mayo de 2021 el expediente del deslinde.

Entre los actos y tramites que se conservan en este expediente según la Orden ministerial de 24 de abril de 2014, figuran entre otros los siguientes:

- a) El proyecto suscrito en marzo de 2009, adenda suscrita en noviembre de 2009 y planos e informe suscritos en octubre de 2011.
- b) El acto de apeo, el cual se produjo el 24 de abril de 2008.

VI) Con fecha 19 de mayo de 2021, la Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo en Málaga, había obtenido de 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 las colindantes con el mismo, según la delimitación provisional, e identificó a los titulares catastrales.

VII) La Providencia de incoación del expediente de deslinde, con fecha 7 de junio de 2021, se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia, en el Tablón de Anuncios del Servicio Periférico de Costas, en el "Diario Sur" y en el tablón de anuncios electrónico del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, otorgándose el plazo de un mes para que cualquier interesado pudiera comparecer en el expediente, examinar el plano de la delimitación provisional o formular alegaciones.

No se recibieron alegaciones durante el mes de información pública, si bien se recibieron escritos de D. José Manuel Delgado Utrera, D<sup>a</sup> Cristina Delgado Montes, D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Carmen y D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Ester Delgado Viruet, de la Comunidad de Propietarios de los edificios Carabeo 60 y Huerto Tuhillo y de la Mancomunidad de Propietarios de los edificios Arce I y II, solicitando que se les considerara personados en el procedimiento y ser considerados como parte interesada en el procedimiento.

VIII) Con fecha 27 de mayo de 2021 se solicitaron informes a la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Comunidad Autónoma y al Ayuntamiento de Nerja, así como a este último, la suspensión cautelar del otorgamiento de licencias de obra en el ámbito afectado por el deslinde.

Con fecha 29 de octubre de 2021, el Ayuntamiento de Nerja presenta informe de fecha 22 de octubre de 2021, por el que presta conformidad a la línea de deslinde propuesta.





La Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de Junta de Andalucía 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.

IX) Con fecha 27 de mayo de 2021 se notificó al Registro de la Propiedad nº1 de Torrox 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 nº1 de Torrox con fecha 23 de agosto de 2021, remite las certificaciones de dominio y cargas y el certificado de no emisión de certificación en aquellas parcelas que no han podido ser plenamente identificadas.

X) Con fecha 1 de agosto de 2022 se aprueba el Real Decreto 668/2022 por el que se modifica el Reglamento General de Costas. La Disposición Transitoria única se establece que: *“Los procedimientos administrativos en trámite que se encuentren pendientes de resolución a la entrada en vigor del presente real decreto, deberán ser resueltos conforme a la nueva normativa. Los actos de trámite dictados al amparo de la normativa anterior y bajo su vigencia conservarán su validez siempre que su mantenimiento no produzca un efecto contrario a este real decreto.”*

Este hecho supuso que, antes de proseguir con la tramitación del procedimiento en curso, se haya tenido que realizar un ejercicio de análisis tanto técnico como jurídico para determinar si el expediente se ve afectado de algún modo por los criterios introducidos con la entrada en vigor del citado Real Decreto 668/2022. En este caso, aplicando los nuevos criterios técnicos para la determinación del alcance del oleaje y de extensión de las playas y zonas dunares como bienes que pertenecen al dominio público marítimo terrestre, introducidos en la normativa de Costas aprobada con posterioridad a la redacción del proyecto conservado y a la incoación del expediente de deslinde de este tramo de la costa de Nerja, se puede decir que, la delimitación contenida en la propuesta expuesta a información pública se mantuvo sin modificaciones de carácter significativo ni sustancial.

XI) Con fecha 20 de diciembre de 2022 la Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo en Málaga remitió el expediente a la Dirección General de la Costa y el Mar, para su ulterior resolución. Para la redacción del proyecto, como se ha dicho, se tuvo ya en cuenta el RD 668/2022.

El expediente incluye el proyecto de deslinde, suscrito el 20 de diciembre de 2022 y contiene los apartados siguientes:

- a) Memoria, que contiene, entre otros, los siguientes anejos:
  - Resumen de actuaciones de deslinde.





- Documentación fotográfica.
- Estudios complementarios del Medio Físico al proyecto conservado.
- Alegaciones planteadas y contestación a las mismas.
- Ficha de la línea de deslinde.
- Informe sobre necesidad o no, para la protección y utilización del dominio público marítimo-terrestre de terrenos que han perdido sus características naturales de ribera de mar.

b) Planos, fechados en diciembre de 2022

c) Pliego de condiciones para el amojonamiento.

c) Presupuesto estimado.

XII) Previa autorización de fecha 30 de diciembre de 2022 de la Dirección General de la Costa y el 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.

XIII) La Demarcación de Costas remite, con fecha 27 de marzo de 2023 el resultado del trámite de audiencia, adjuntando nuevos planos de fecha 27 de marzo de 2023, en los que se ha modificado la propuesta de deslinde en tres tramos, en caso de que se considere estimar las alegaciones, informando que, no se consideran dichos cambios como modificaciones sustanciales y que se han recibido los siguientes escritos, que se resumen a continuación:

- D. Carlos García-Manrique y García da Silba, en nombre y representación de General de Explotaciones S.A, propietaria de los apartamentos Playa Torrecilla, sitios entre los vértices M-8 y M-10 del deslinde, aduce que los terrenos ubicados entre el límite interior de la ribera del mar y el muro delimitador de la propiedad mencionada en este tramo, o al menos los jardines ubicados entre el límite interior del paseo marítimo y el muro delimitador de la propiedad debe ser considerada como innecesaria para la protección del dominio público.

- D. Juan Ramón Fernández-Canivell y Toro, manifiesta actuar en representación de la entidad Torrebiznaga S.L comunica que en virtud de expediente de expropiación instruido por el Ayuntamiento de Nerja la parcela de la cual era titular, entre los vértices M-29 a M-38, pasó a ser de propiedad municipal, todo lo cual acredita mediante documentación que aneja.

- D<sup>a</sup> Ana María Colás Martínez, en nombre y representación de la Mercantil Balcón de Europa S.A., (vértices 44 a 47), considera que no se ha conocido, al menos desde el año 1963, que el mar se acerque a menos de 20 metros a la terraza del hotel objeto del presente deslinde, por lo que solicita que se acuerde la modificación de la delimitación a su situación anterior, contenidos en la Orden Ministerial de 26 de abril de 1966, y subsidiariamente a todo lo anterior, se dicte Resolución por la que se tenga por





solicitadas las concesiones establecidas en la Disposición Transitoria Primera de la Ley de Costas.

- D. Manuel Fernández Atencia, como propietario de una de las parcelas sitas entre los vértices M-74 y M-75 considera que en el procedimiento tramitado se han omitido trámites esenciales y presenta un estudio topográfico de pendientes en el tramo comprendido entre las parcelas P-18 y P-23 que llega a la conclusión de que la pendiente media ponderada en los 11 perfiles transversales tomados es de 30,84 grados. Solicita que se modifique el deslinde en este tramo estableciéndose la línea de dominio público marítimo terrestre en la base del acantilado.

- D<sup>a</sup> Rita María Sánchez Millón, con fecha 3 de marzo de 2023 presenta escrito de alegaciones mostrando disconformidad con el deslinde en el entorno de los vértices M-75 y M-76, manifestando que, no es posible que las actuaciones en el procedimiento caducado surtan efecto puesto que de ser así no se estaría cumpliendo la sentencia al no archivar las actuaciones. Señala que ha sido el trámite de audiencia la primera comunicación que han recibido como propietarios por lo que entiende se le ha privado de un trámite esencial y de la oportunidad de formular alegaciones para proponer una delimitación alternativa, lo cual ha provocado indefensión al interesado. Considera que no consta toma de datos que justifiquen la inclusión de los terrenos por el artículo 4.4 y que no se hace mención de estos terrenos en el anejo nº14 de terrenos innecesarios. Presenta estudio pericial de pendientes llevado a cabo en 2012 entre los vértices M-75 y M-84, del que se desprende, a grandes rasgos, que teniendo en cuenta lo establecido en los citados artículos, no concurre el requisito de verticalidad en ningún supuesto.

- D<sup>a</sup> María Ester Delgado Viruet, D<sup>a</sup> María del Carmen Delgado Viruet y D. José Francisco Delgado Montes, como propietarios de inmuebles dentro de la comunidad de propietarios Carabeo nº 60, y D. Laureano Liñan Delgado, en calidad de presidente de la comunidad de propietarios Carabeo 60 manifiestan su disconformidad con la delimitación del deslinde entre los vértices M-82 y M-84. En esencia manifiestan que el proyecto se ha realizado sin tener en cuenta el paseo de los Carabineros, senda peatonal ubicada en la parte inferior del acantilado donde se asienta el edificio, consideran por tanto que estos terrenos se definen en el proyecto como acantilado en contacto con el mar, lo que afirman, no es cierto al encontrarse formaciones rocosas entre el mar y el acantilado que han impedido que el mar acceda a la base del acantilado donde se asienta el edificio objeto de la alegación

- El Coronel Jefe de Servicio D. Alejandro Gonzalez Sesma, actuando en representación de la Dirección General de la Guardia Civil prestando conformidad al expediente de deslinde a los efectos oportunos sobre la afección del deslinde a un inmueble de titularidad de esa Dirección General sito en los vértices M-91 a M-92.

- D. Carlos García-Manrique y García da Silba, en nombre y representación, lo cual dice acreditar por presentar autorización firmada, de D<sup>a</sup> Isabel Giesler, propietaria de inmueble sito entre los vértices M-93 y M-103, presenta solicitud de documentación del expediente caducado. No ha presentado con posterioridad escrito de alegaciones.





- D. José Ortega Ortega, en nombre y representación, la cual acredita, de la entidad DELISOL S.L., propietaria del Hotel Paraíso del Mar, sito entre los vértices M-110 y M-113. Considera que no ha sido posible para su representada cumplir con el plazo de 15 días para la consulta del expediente y presentación de alegaciones, y que la ribera del mar discurre al pie del plano inclinado (que no tiene carácter legal de acantilado) donde se inicia la propiedad privada y, que los bienes que quedan al interior son demaniales en virtud del artículo 4.5 de la Ley, dicho de otro modo, viene delimitado por el deslinde antiguo de ZMT, no comprendiendo por qué se ha movido la línea de dominio público hacia el interior. Alega defectos formales en la tramitación del expediente.

XIV) Con fecha 30 de marzo de 2023, la Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre redactó propuesta de resolución.

Esta propuesta fue informada favorablemente por la Abogacía del Estado el 8 de mayo de 2023.

#### 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, modificado por Real Decreto 668/2022 de 1 de agosto.

El expediente al que se refiere la presente resolución, en aplicación de los principios de eficacia y eficiencia que deben regir la actuación administrativa y de acuerdo con el artículo 95.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, conserva los actos y trámites cuyo contenido se hubiera mantenido igual de no haberse producido la caducidad del expediente caducado, tal como se indica en la O.M. de 24 de abril de 2014, que se menciona en el Antecedente IV. Entre ellos destaca el acto de apeo, celebrado el 24 de abril de 2008 y el proyecto suscrito en marzo de 2009, adenda suscrita en noviembre de 2009 y planos e informe suscritos en octubre de 2011.

Hay que señalar la jurisprudencia del Tribunal Supremo en este punto, (STS, Sala Tercera, Sección 3, de 27 de enero de 2009 (recurso nº 1661/2006) que sostiene que *"...es doctrina consolidada de esta Sala, que se expone en la sentencia de 15 de noviembre de 1996, con cita de la sentencia de 30 de noviembre de 1995, el principio de economía procesal y el adecuado entendimiento del derecho a la tutela judicial efectiva, que garantiza el artículo 24 de la Constitución, requieren que, incluso cuando se aprecien vicios de procedimiento o de forma en los actos administrativos, sea excepcional la decisión de los Tribunales que se limita a acordar la retroacción del procedimiento para que, subsanados los defectos formales, se dicte un nuevo acto administrativo, debiendo aquellos, por el contrario, pronunciarse sobre la cuestión material realmente suscitada. La justificación de esta doctrina jurisprudencial*





*formulada sobre el principio de economía procesal, se sustenta en el carácter instrumental de las exigencias procedimentales y formales de la actuación administrativa, orientadas a la garantía de los derechos de los ciudadanos y el acierto de la propia Administración, de manera que la transcendencia invalidante de las infracciones de aquellas está supeditada a la quiebra de los derechos de contradicción o de defensa o a la privación de elementos esenciales de conocimiento que puedan variar el contenido del acto"....."la aplicación del principio de economía procesal, que restringe la declaración de invalidez de actos administrativos por razones formales, en cuanto que limita el efecto anulatorio a aquellos defectos que impiden alcanzar la finalidad del acto o hayan producido indefensión a los interesados, y promueve que no proceda acordar la reposición de actuaciones cuando tienen un efecto reiterativo o inútil, al ser previsible que la resolución del recurso administrativo sería, asimismo, desestimatoria de la pretensión".*

Por tanto se ha garantizado el cumplimiento de lo establecido en la legislación, en cuanto al procedimiento, de forma que no se produzca indefensión, actualizando la relación de interesados en el expediente y practicando las actuaciones en el Registro de la Propiedad que se describen en el Reglamento General de Costas y tramitando información pública y oficial así como una audiencia a los interesados. Estas actuaciones se han extractado en los antecedentes VII al XIII de la presente resolución.

Estas actuaciones permiten comprobar que no se ha causado indefensión, ya que los interesados han presentado las alegaciones que han considerado oportunas, así como estudios técnicos en defensa de sus intereses.

Igualmente, se han realizado nuevos estudios técnicos por la Administración a efectos de garantizar que la delimitación que ahora se aprueba se adecua a la definición de los bienes de dominio público marítimo-terrestre tras la modificación normativa que supuso 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 Reglamento General de Costas de 2014 y la modificación operada por la entrada en vigor del RD 668/2022 de 1 de agosto que modifica el citado reglamento.

Por todo lo expuesto se entiende que las alegaciones tendentes a invalidar la conservación de los trámites y la indefensión alegada al respecto no pueden ser estimadas.

2) El objeto del expediente es el deslinde del tramo de costa de unos dos mil quinientos treinta y siete (2.537) metros de longitud, comprendido desde la Punta de la Torrecilla hasta el extremo oriental de la Playa de Burriana, en el término municipal de Nerja (Málaga). Este deslinde no es coincidente con los aprobados anteriormente en este tramo de costa, pero sí es sustancialmente coincidente con el deslinde recogido en el anterior expediente de deslinde caducado y en su proyecto conservado suscrito en marzo de 2009 y actualizado en 2011, con las modificaciones que se indican más adelante, y que se reflejan en los planos suscritos en marzo de 2023.

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 sustancialmente en el proyecto de deslinde suscrito en marzo de 2009, así como en la adenda que lo actualiza, en el informe y planos suscritos en 2011, en el proyecto de deslinde suscrito en diciembre de 2022 y en el informe del trámite de audiencia en el que tras estudiar las alegaciones y documentación presentada por los interesados, se han propuesto los siguientes cambios, que se recogen en los planos suscritos en marzo de 2023:

1- Se han propuesto como innecesarios los terrenos que quedan entre el dominio público marítimo terrestre y el cerramiento de la parcela P-05, sita entre los vértices M-8 y M-10, al haberse comprobado que la protección y uso del dominio público marítimo terrestre quedan garantizados al existir una zona de jardines y un paseo marítimo entre el muro de la parcela y la ribera del mar, habiéndose retranqueado esta parcela cuando se construyó el paseo marítimo. Los terrenos ubicados entre el muro de la parcela y la ribera del mar, por el contrario sí se consideran como se ha justificado en el Anejo nº14 del proyecto. Se ha estimado en parte la alegación presentada por General de Explotaciones S.A.

2- Se ha desplazado la línea de dominio público marítimo terrestre propuesta hacia el exterior entre los vértices M-44 a M-47, coincidiendo con la ZMT aprobada por O.M. de 26 de abril de 1966, al no haberse podido comprobar que existan bienes de dominio público marítimo terrestre más al interior. Se define una ribera de mar por el límite interior de los terrenos alcanzados por los mayores temporales conocidos y el terreno ocupado por la playa en cumplimiento de los artículos 3.1.a) y 3.1.b) de la Ley de Costas, estimando las alegaciones presentadas por la mercantil Balcón de Europa. S.A.

3- Se ha desplazado la línea de dominio público hacia el exterior entre los vértices M-82 y M-84, coincidiendo con la ZMT aprobada por O.M. de 26 de abril de 1966, al haberse comprobado que no se cumplen las condiciones del artículo 4.4 de la Ley de Costas en cuanto a la verticalidad del acantilado en este tramo, por lo que se han estimado las alegaciones presentadas por D<sup>a</sup> María Ester Delgado Viruet, D<sup>a</sup> María del Carmen Delgado Viruet, D. José Francisco Delgado Montes y D. Laureano Liñan Delgado.

4- Se ha desplazado la línea de dominio público hacia el exterior entre los vértices M-97 y M-103, coincidiendo con la ZMT aprobada por O.M. de 26 de abril de 1966, al haberse comprobado que no se cumplen las condiciones del artículo 4.4 de la Ley de Costas en cuanto a la verticalidad del acantilado en este tramo, teniendo en cuenta las alegaciones presentadas en el expediente caducado en este tramo, habiéndose personado en el actual expediente D<sup>a</sup> Isabel Giesler, heredera del anterior propietario, sin que haya llegado a presentar escrito de alegaciones.

Teniendo en cuenta lo anterior, la delimitación de dominio público marítimo terrestre y de la ribera del mar se justifica como a continuación se resume:

- Vértices del M-70 del deslinde aprobado por O.M de 16-12-2003 al M-8, 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 del M-8 al M-10 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 por cualquier causa han perdido sus características naturales de zona marítimo-terrestre o playa, aprobada en este caso la ZMT por O.M. de 26 de abril de 1966. En este tramo se define una ribera del mar al exterior del dominio público por el límite interior de los terrenos que se consideran playa según el artículo 3.1.b) de la Ley de Costas, R-1 a R-7, y por aquellos terrenos en los que corresponden a situar la línea 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, por lo que conforme a lo previsto en el artículo 3.1.a) de la Ley 22/1988, R-7 a R-9.

- Vértices del M-10 al M-24 corresponden con los terrenos que reúnen las características a las que se refiere el artículo 4.9 de la Ley 22/1988, al tratarse de obras e instalaciones construidas por el Estado en dominio público. En este tramo se define una ribera del mar más al exterior del dominio público por el límite interior de los terrenos alcanzados por los mayores temporales conocidos según el artículo 3.1.a) de la Ley de Costas, R-9 a R-33.

- Vértices del M-24 al M-31, corresponden a situar el límite del dominio público marítimo-terrestre en la coronación de los acantilados que son sensiblemente verticales, tal como indica el artículo 4.4 de la Ley 22/1988. En estos tramos la ribera de mar es coincidente con la línea de dominio público marítimo terrestre según la jurisprudencia fijada en las SSTS de 29 de octubre de 2003 y 20 de enero de 2004.

- Vértices del M-31 al M-33 corresponden con los terrenos que reúnen las características a las que se refiere el artículo 4.5 de la Ley 22/1988, ZMT aprobada por O.M. de 26 de abril de 1966. La ribera del mar en este tramo se define por el artículo 3.1.b), de la Ley de Costas, R-34 a R-38.

- Vértices M-33 a M-36 (coincidente con la ZMT aprobada por O.M. de 26 de abril de 1966) 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 de Costas.

- Vértices del M-36 al M-38 corresponden con los terrenos que reúnen las características a las que se refiere el artículo 4.5 de la Ley 22/1988. La ZMT es coincidente con los terrenos declarados de dominio público por O.M. de 26 de abril de 1966. La ribera del mar en este tramo se define por el artículo 3.1.b) de la Ley de Costas, R-39 a R-44.

- Vértices del M-38 al M-40 corresponden con los terrenos que reúnen las características del artículo 4.4 de la Ley de Costas.

- Vértices del M-40 a M-41 corresponden con los terrenos que reúnen las características del artículo 3.1.a) de la Ley de Costas.





- Vértices del M-41 al M-43 corresponden con los terrenos que reúnen las características del artículo 4.4 de la Ley de Costas.
- Vértices del M-43 al M-44 (coincidente con la ZMT aprobada por O.M. de 17 de marzo de 1965) corresponde con los terrenos que reúnen las características del artículo 3.1.a) de la Ley de Costas.
- Vértices del M-44 al M-48 corresponde con los terrenos que reúnen las características del artículo 4.5, coincidiendo con la delimitación de la ZMT aprobada por O.M. de 26 de abril de 1966. En este caso se define una ribera de mar más al exterior del dominio público definida por los terrenos que reúnen las características del artículo 3.1.b) de la Ley de Costas, R-44A a R-44F
- Vértices del M-48 al M-51 (coincidente con la ZMT aprobada por O.M. de 26 de abril de 1966) corresponde con los terrenos que reúnen las características del artículo 3.1.a) de la Ley de Costas.
- Vértices del M-51 al M-53 corresponde con los terrenos que reúnen las características del artículo 4.5, coincidiendo con la delimitación de la ZMT aprobada por O.M. de 26 de abril de 1966. En este caso se define una ribera de mar más al exterior del dominio público definida por los terrenos que reúnen las características del artículo 3.1.b) de la Ley de Costas, R-45 a R-48.
- Vértices del M-53 al M-54 (tramo coincidente con la ZMT aprobada por O.M. de 26 de abril de 1966), corresponde con los terrenos que cumplen las características del artículo 3.1.b) de la Ley de Costas.
- Vértices del M-54 al M-81 corresponden con los terrenos que reúnen las características del artículo 4.4 de la Ley de Costas.
- Vértices del M-81 al M-84 (coincidente con ZMT aprobada por O.M. de 26 de abril de 1966) corresponde con los terrenos que reúnen las características del artículo 3.1.a) de la Ley de Costas.
- Vértices del M-84 al M-88 (del M-84 al M-87 tramo coincidente con la ZMT aprobada por O.M. de 26 de abril de 1966) corresponde con los terrenos que cumplen las características del artículo 3.1.b) de la Ley de Costas.
- Vértices del M-88 al M-96 corresponden con los terrenos que reúnen las características del artículo 4.4 de la Ley de Costas.
- Vértices y M-96 al M-98 (coincidente con la ZMT aprobada por O.M. de 26 de abril de 1966 entre los vértices M-97 y M-98) corresponde con los terrenos que reúnen las características del artículo 3.1.a) de la Ley de Costas.





- Vértices y del M-98 al M-105 (tramo coincidente con la ZMT aprobada por O.M. de 26 de abril de 1966) corresponde con los terrenos que cumplen las características del artículo 3.1.b) de la Ley de Costas
- Vértices del M-105 al M-114 corresponden con los terrenos que reúnen las características a las que se refiere el artículo 4.5 de la Ley 22/1988, coincidiendo con la ZMT aprobada por O.M. de 26 de abril de 1966. La ribera del mar en este tramo se define por el artículo 3.1.b) de la Ley de Costas, R-49 a R-57.
- Vértices del M-114 al M-125B corresponden con los terrenos que reúnen las características a las que se refiere el artículo 4.9 de la Ley 22/1988, La ribera del mar en este tramo se define por el artículo 3.1.b) de la Ley de Costas, R-57 a R-81.
- Vértices del M-125B al M-126 corresponden con los terrenos que reúnen las características del artículo 4.4 de la Ley de Costas.

De los terrenos ubicados entre el dominio público y la ribera del mar, solo se consideran como innecesarios la parte de los terrenos de la parcela P-05 que han quedado dentro del demanio entre los vértices M-8 y M-10, pero fuera de la ribera del mar, al haber perdido sus características de playa o ZMT y al existir más al exterior del muro, entre el muro y la ribera de mar, unos terrenos ajardinados y un paseo marítimo que garantizan la protección del dominio público marítimo terrestre, así como su acceso público y gratuito. Los terrenos propuestos como innecesarios quedan recogidos en los planos 4 y 5 suscritos en marzo de 2023.

Del resto de los terrenos que quedan entre la ribera del mar y el dominio público marítimo terrestre se consideran necesarios para la protección y utilización del dominio público marítimo terrestre, como ha quedado argumentado en el anejo nº14 del proyecto suscrito en diciembre de 2022.

3) Respecto a la servidumbre de tránsito, de acuerdo con lo expresado en el artículo 27 de la Ley 22/1988, de Costas y en el artículo 52 de del Reglamento de Costas, se extiende sobre una franja de seis metros medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar.

Para determinar la anchura de la zona afectada por la servidumbre de protección, se ha tenido en cuenta lo siguiente:

En este tramo, a la entrada en vigor de la Ley 22/88, de Costas, el planeamiento que estaba en vigor era las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el 15 de enero de 1985 publicadas en el B.O.P el 9 de febrero de 1985, habiéndose aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión 3/86 de 22 de abril de 1986, el texto refundido con las modificaciones pertinentes remitido con fecha 9 de enero de 1986 por el Ayuntamiento

La anchura de la zona de la servidumbre de protección, coincide con las ya reflejadas en el proyecto conservado suscrito en 2009, y 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:

- 20 metros al estar el terreno colindante clasificado como suelo urbano (del M-1 al M-114) o bien suelo urbanizable con Plan Parcial aprobado en julio 1988 (M-114 al M-124)
- Entre 20 y 100 metros por el límite del suelo urbano, al estar clasificados como suelos no urbanizables entre los vértices M-124 al M-126.

4) Con respecto a las alegaciones, ya han sido contestadas en el informe redactado con posterioridad al trámite de audiencia. No obstante, se expone a continuación un resumen de las mismas:

- Como se ha señalado en la consideración 2<sup>o</sup>, se han estimado las alegaciones de General de Explotaciones S.A., la mercantil Balcón de Europa S.A, de D<sup>a</sup> María Ester Delgado Viruet, D<sup>a</sup> María del Carmen Delgado Viruet, D. José Francisco Delgado Montes, D. Laureano Liñan Delgado y D<sup>a</sup> Isabel Giesler. Con respecto al resto de alegaciones, se expone lo siguiente:

- Con respecto a lo manifestado por Torrebiznaga S.L., se tiene en cuenta dicha modificación de titularidad dejando constancia de la discrepancia existente a día de hoy en las bases de datos catastrales, en donde erróneamente aún se atribuye dicha parcela, sita entre los vértices M-29 a M-38, a la propiedad que representa.

- Sobre lo alegado por D<sup>a</sup> Rita María Sánchez Millón, y D. Manuel Fernández Atencia, vértices M-75 a M-76, se significa que en dicha zona acantilada desde el vértice M-54 hasta el M-81, el promedio de verticalidad tanto de vértice a vértice (en horizontal) como desde la coronación hasta el contacto con el mar, con la playa o con otros elementos del dominio público marítimo-terrestre, sí se cumple sin lugar a dudas con lo establecido en el artículo 5.4 del actual Reglamento de Costas, por lo que se desestima la alegación presentada.

- Con respecto a la alegación del hotel Paraíso del Mar, en relación a la imposibilidad de consultar el expediente y presentar alegaciones, cabe mencionar que dicha aseveración no se compece con la realidad ya que formuló las alegaciones que estimo oportunas y tuvo acceso al expediente .Respecto a lo manifestado hay que señalar que la línea de dominio público en este tramo coincide con la de ZMT aprobada por O.M de 26 de abril de 1966 y que, como bien dice el interesado, es inamovible y se ha trazado de conformidad con lo establecido en el artículo 4.5. Por tanto los terrenos a los que se refiere nunca fueron de titularidad privada y no es cierto que se haya modificado la línea del dominio público en este proyecto, sino que es la línea de ribera la que se ha visto alterada, hacia el exterior. Por todo lo anterior se desestima la alegación.

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.

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, cabe manifestar que está prevista su transformación en derechos de uso en las disposiciones transitorias de la Ley 22/1988, de 28 de julio.

8) El Servicio Jurídico de este Ministerio ha informado favorablemente con fecha 8 de mayo de 2023.





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 dos mil quinientos treinta y siete (2.537) metros de longitud, comprendido desde la Punta de la Torrecilla hasta el extremo oriental de la Playa de Burriana, en el término municipal de Nerja (Málaga) según se define en los planos suscritos en marzo de 2023 por el Jefe de la Demarcación.

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 la parcela que se describe en la consideración 2) y en los planos 4 y 5 suscritos en marzo de 2023.

III) Ordenar a la Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo 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 para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico o, directamente, recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos (2) meses, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional.

Las Administraciones Públicas podrán interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos (2) meses, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional, sin perjuicio de poder efectuar el requerimiento previo en la forma y plazo determinados en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Los plazos serán contados desde el día siguiente a la práctica de la notificación de la presente resolución.

LA MINISTRA,  
P.D. (Orden TED/533/2021, de 20 de mayo, BOE de 31 de mayo de 2021)  
LA DIRECTORA GENERAL,

Fdo.: Ana Oñoro Valenciano

*“Documento firmado electrónicamente en fecha y hora referenciadas en la firma”*

