



DES01/06/29/0008-DES10/01

## 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 dos mil trescientos tres (2.303) metros de longitud, comprendido desde la margen derecha del Arroyo Dos Hermanas hasta el límite con el término municipal de Marbella, en el término municipal de Estepona (Málaga).

### ANTECEDENTES:

I) Por Resolución de 11 de septiembre de 2006, la Dirección General de Costas autorizó la incoación del expediente de deslinde de los bienes de dominio público marítimo-terrestre del tramo de costa de unos dos mil doscientos treinta y siete (2.237) metros de longitud, comprendido desde la margen derecha del arroyo Dos Hermanas hasta el límite con el término municipal de Marbella, término municipal de Estepona (Málaga).

II) Por O.M. de 5 de julio de 2013 se resuelve:

*“I) Declarar caducado el expediente de deslinde de los bienes de dominio público marítimo-terrestre del tramo de costa de unos dos mil doscientos treinta y siete (2.237) metros de longitud, comprendido desde la margen derecha del arroyo Dos Hermanas hasta el límite con el término municipal de Marbella, término municipal de Estepona (Málaga).*

*II) Autorizar a la Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo en Málaga para que lleve a cabo de oficio el deslinde de los bienes de dominio público marítimo-terrestre del tramo de costa de unos dos mil doscientos treinta y siete (2.237) metros de longitud, comprendido desde la margen derecha del arroyo Dos Hermanas hasta el límite con el término municipal de Marbella, término municipal de Estepona (Málaga), con la delimitación provisional tramitada, 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.*

*III) Ordenar a la Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo en Málaga que elabore un informe en el que se certifique si la línea del deslinde incluida en el proyecto de deslinde se considera válida. Dicho informe, junto con la relación de interesados actualizada, deberá ser remitido a esta Dirección General previamente a la continuación del expediente.”*

III) Previa autorización de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, con fecha 31 de enero de 2017, la Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo en Málaga incoó el expediente de deslinde.

IV) La Providencia de incoación del expediente de deslinde se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia con fecha 17 de febrero de 2017, 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.

V) La Demarcación de Costas 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.

VI) Con fecha 6 de febrero de 2017 se solicitaron informes a la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Málaga de la Comunidad Autónoma y al Ayuntamiento de Estepona, así como a este último, la suspensión cautelar del otorgamiento de licencias de obra en el ámbito afectado por el deslinde.

La Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Málaga, de la Junta de Andalucía, informa en relación con las posibles afecciones del dominio público hidráulico por el dominio público marítimo-terrestre pretendido y remite documentación urbanística requerida.

El Ayuntamiento de Estepona remite el informe requerido en el que se manifiestan indicaciones de carácter general, no presentando alegaciones que afecten al dominio público marítimo-terrestre.

VII) Con fecha 6 de febrero de 2017 se notificó al Registro de la Propiedad nº 2 de Estepona 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 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 7 de agosto de 2017 tiene entrada en la Demarcación de Costas notificación del Registro de la Propiedad, indicando que se ha procedido a la expedición de certificaciones.

VIII) Los interesados fueron citados para la realización del acto de apeo, el cual se produjo el día 29 de marzo 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:

El Servicio de Acuartelamiento de la Dirección General de la Guardia Civil manifiesta que el bien que podría afectar al deslinde ubicado entre los vértices M-32\_1 y M-32\_7 se encuentra en proceso de mutación demanial al Ministerio de Medio Ambiente y que dicha propuesta de mutación se realizó a Patrimonio en 2004 y fue reiterada en 2010 y en 2014, por lo que no consideran procedente acudir al acto de apeo

D. Arturas Rakauskas, Allemma Limited, Dña. Julia Schafranek, D. Cyril Mulligan (M-7 a M-10) y Dña. Isabel Martín-Romero Ortega (M-5 a M-10) manifiestan defectos formales y muestran su



disconformidad con la delimitación del dominio público marítimo-terrestre por falta de motivación y justificación.

D. Gregor Von Opel (M-10 a M-28) considera que se han incorporado terrenos que tienen la configuración material y jurídica de duna estabilizada, y con la servidumbre de protección, al considerar que los suelos están clasificados como urbanos.

La Entidad Urbanística de Conservación Benamara Dos Hermanas (M-10 a M-28) considera que el deslinde debe incluir la parcela que constituye el sector SURS E-8. Posteriormente solicitan la nulidad del deslinde.

MVCI Management y MVCI Playa Andaluza Holidays, S.L. (M-28 a M-29) aduce falta de motivación y solicita documentación y ampliación de plazo para presentar alegaciones.

Atalaya Park Hotel & Resort S (M-37 a M-40) solicita que se eliminen los vértices M-37 y M-38, y que la delimitación entre M-37 y M-40 sea una línea recta.

Vival S.A. (M-41 a M-42) y Flint Select INC (M-43 a M-44) solicita que retroceda la línea del deslinde en el tramo que entra en las parcelas P-17 y P-20 hasta el muro.

Estudios e Inversiones Inmobiliarias Los Robles S.L. (M-42 a M-43) propone que se desplace el deslinde hacia el límite exterior de su parcela en el que se encuentra un muro cuya antigüedad mínima es de 1980.

Dña. María Mechtilda Leonarda Thien (M-47 a M-48) expone el desproporcionado perjuicio que les causaría el no haber tenido en cuenta las características físicas del muro que delimita la parcela con la playa. Solicita que la delimitación propuesta discorra por el borde exterior de la parcela.

Leo Prop S.L. (M-48 a M-49) solicita que el vértice M-49, que se adentra en su propiedad, se desplace hacia el exterior, sin que afectara a sus parcelas.

Magnun Capital S.L (M-50 a M-52) considera que los terrenos incluidos no tienen naturaleza demanial. Además solicita documentación y ampliación de plazo para presentar alegaciones.

IX) Con fecha 23 de julio 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.

Una vez analizadas las alegaciones presentadas, la línea de delimitación del dominio público marítimo terrestre se modifica, de acuerdo con los planos fechados el 9 de julio de 2018, respecto a la mostrada en la delimitación provisional sometida a información pública en los siguientes aspectos:

- El tramo comprendido entre los vértices M-11 a M-25 se desplaza hasta adecuarlo al borde interior del segundo cordón dunar identificado. El subtramo comprendido entre M-12 y M-21 se desplaza hacia el exterior y entre M-21 y M-24 hacia el interior. En todo el tramo se incorpora a la poligonal los vértices M-12-1, M-13-1, sucesivamente hasta M-24-1 y M-24-2.



- El tramo comprendido entre los vértices M-37 a M-40 se desplaza hacia el exterior hasta coincidir con la zona marítimo terrestre vigente. Debido a esta modificación el vértice M-38 pasa a denominarse M-38-1 y el vértice M-39 pasa a denominarse M-39-1

El expediente incluye el proyecto de deslinde, fechado en julio de 2018 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 9 de julio de 2018.

c) Pliego de condiciones para el amojonamiento.

d) Presupuesto estimado.

X) Previa autorización de fecha 9 de octubre 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.

En este trámite se presentaron las siguientes alegaciones:

Alliemma Limited, D. Arturas Rakauskas y Dña Julia Schafranek (M-7 a M-10) muestran su disconformidad con la delimitación del dominio público marítimo-terrestre por no estar motivada ni justificada y solicitan que se modifique el deslinde de zona marítimo-terrestre, planteando su innecesariedad y un deslinde alternativo al propuesto que respete los linderos y superficies de las fincas registrales de los propietarios representados.

Dña Isabel Martín-Romero Ortega muestra su disconformidad con la delimitación del dominio público marítimo-terrestre y manifiesta que, al examinar el expediente, ha constatado que falta documentación.

D. Gregor Von Opel (M-10 a M-28) manifiesta su disconformidad con la delimitación del dominio público marítimo-terrestre y con la anchura de servidumbre de protección. Considera que lesiona los derechos de propiedad y el principio de seguridad jurídica y confianza legítima. Reitera que las dunas incluidas en dominio público marítimo-terrestre tienen un carácter estabilizado y que la servidumbre de protección debe reducirse en todo el sector donde se encuentran las dunas a 20 metros, no afectándose los derechos edificatorios atribuidos.



La Entidad Urbanística de Conservación Benamara Dos Hermanas (M-10 a M-28) considera que todo el sistema dunar debe formar parte del dominio público marítimo-terrestre, incluyendo las dunas que se asientan sobre las dunas estabilizadas y la llanura postdunar. Asimismo consideran que ha habido defectos formales, dado que se han superado el plazo para la expedición de certificaciones por parte del Registro de la Propiedad.

MVCI MANAGEMENT, S.L. (M-28 A M-29) expone su disconformidad con la servidumbre de tránsito, proponiendo que su anchura sea de 3 metros.

INVERSIONES SOCIAL DOCENTES DEL AHORRO BENÉFICO ESPAÑOL S.A. (ISDABE S.A.) (M-31\_1 a M-32\_2) solicita que se modifique la línea de la zona marítimo-terrestre, suprimiendo el vértice M-32 y estableciendo la línea que contiene dicho vértice de forma paralela a la orilla del mar.

Estudios e Inversiones Inmobiliarias Los Robles S.L. (M-42 a M-43) considera que la parte afectada de la parcela no se corresponde con un deslinde antiguo ni tiene las características físicas de dominio público marítimo terrestre que se definen en el artículo 3 de la Ley de Costas. Subsidiariamente a la modificación del deslinde, solicitan la desafectación de la zona afectada de la parcela o bien la concesión administrativa conforme al artículo 13 bis o a la Disposición Transitoria Primera de la Ley de Costas. Asimismo alega defectos formales en la declaración de caducidad y expediente posterior que causarían la nulidad de pleno derecho.

Dña. María Mechtilda Leonarda Thien (M-47 a M-48) solicita que el deslinde vaya por el borde exterior de la parcela.

Eurofinanciación y Euroinversión S.A. (M-49 a M-50) solicita que la delimitación se ajuste al muro existente desde 1965.

Magnun Capital S.L. (M-50 a M-52) manifiesta su disconformidad con la delimitación del dominio público marítimo-terrestre.

ACOSOL, S.A. (M-1 a M-53) solicita que se tenga en cuenta la naturaleza del servicio público de saneamiento integral que prestan y la importancia como servicio básico al ciudadano, en virtud del artículo 25.2 c) de la Ley de Bases de Régimen Local y , por lo tanto, no se incluya dentro del dominio público marítimo-terrestre las dos estaciones de bombeo de elevación de Benamara y Guadalmina y el colector principal, respetando la naturaleza de servicio público de saneamiento integral competencia de la Mancomunidad de Municipios de la Costa del Sol Occidental.

#### 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, como se deduce del análisis de las alegaciones presentadas por D. Arturas Rakauskas, Allemma Limited, Dña. Julia Schafranek, D. Cyril Mulligan (M-7 a M-10), Dña. Isabel Martín-Romero Ortega (M-5 a M-10) y por la Entidad Urbanística de Conservación Benamara Dos Hermanas (M-10 a M-28), que figuran en el proyecto de deslinde.

2) El objeto del expediente es el deslinde entre la margen derecha del Arroyo Dos Hermanas hasta el límite con el término municipal de Marbella, en el término municipal de Estepona.

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-7, M-10 a M-24\_2, M-27 a M-31, M-32 a M-32\_1, M-33\_1 a M-35 y M-37 a M-40, 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-7 a M-10, M-24\_2 a M-27, M-31 a M-32, M-32\_1 a M\_33\_1, M-35 a M-37, M-40 a M-52, 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.

La ribera del mar coincide con la línea de dominio público marítimo-terrestre, dado que la pérdida de las características naturales de playa se ha producido por ocupaciones abusivas sin títulos.

- Vértices M-32\_1 a M-32\_7 se corresponden con los terrenos del antiguo cuartel de la Guardia Civil, considerados necesarios para la protección o utilización del dominio público marítimo-terrestre (declarada dicha necesidad por la Dirección General de Costas el 25 de octubre de 1994 y el 4 de octubre de 2001), en virtud del artículo 17 de la Ley de Costas de



1988, debiendo quedar afectados al mismo. Una vez que se apruebe el acta de afectación de dichos terrenos su pertenencia al dominio público marítimo-terrestre, se englobará en el supuesto descrito en el artículo 4.8, terrenos colindantes con la ribera de mar, que se adquieran para su incorporación al dominio público marítimo-terrestre.

- Vértices M-52 a M-53 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.

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) de 1968, aprobado definitivamente el 21 de diciembre de 1968.

El planeamiento vigente en la actualidad en el municipio es la Adaptación-Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Estepona de 1994 y la adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Estepona, aprobada en Pleno del Ayuntamiento de 2010.

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-10, M-27 a M-53, 20 metros al estar el terreno colindante clasificado como suelo urbano en el PGOU de 1968.
- M-25 a M-27, 20 metros ya que aunque el suelo estuviera clasificado como suelo rústico según el PGOU de 1968, debe considerarse como urbano, ya que se han tenido en cuenta los informes y certificados urbanísticos que sirvieron de base al Texto Refundido con corrección de errores del PGOU de 1994, los cuales indican que dicho tramo contaba con la clasificación de suelo urbano en el momento de la entrada en vigor de la Ley de Costas.
- M-10 a M-25, 100 metros por estar el suelo clasificados como suelo rústico.

En respuesta a D. Arturas Rakauskas, Allemma Limited, Dña. Juliá Schafranek y D. Cyril Mulligan (M-7 a M-10) en cuanto a que se mida la servidumbre de protección a partir de la ribera de mar, se informa que en este tramo es coincidente con el dominio público marítimo-terrestre, habiéndose considerado una anchura de 20 metros al ser los terrenos urbanos.

En respuesta a D. Gregor Von Opel (M-10 a M-28) sobre la disconformidad con la anchura de servidumbre de protección de 100 metros, cabe manifestar que se estima la alegación en lo que se refiere al subtramo M-25 a M-27, rebajándose la anchura a 20 metros, al considerar



que a la entrada en vigor de la Ley 22/88, de Costas, el terreno colindante tenía las características de suelo urbano.

Según el planeamiento vigente a la entrada de la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas, que era el PGOU de 1968, en este tramo el suelo estaba clasificado como rústico de control B-2. La evolución o desarrollo de dicho suelo desde 1968 hasta la entrada en vigor de la Ley de Costas en 1988 no fue la misma en toda su extensión, siendo instrumento básico para analizar el desarrollo urbanístico de cada uno de ellos el PGOU de Estepona de 1994, primer planteamiento posterior a la Ley de Costas que procedió a efectuar las correspondientes clasificaciones del suelo y a incorporar las líneas de servidumbre, de acuerdo con la Ley de 1988.

Según el PGOU de 1994, el suelo comprendido entre M-25 y M-27 aparece como suelo urbano directo, no necesitado o sometido a ninguna unidad de ejecución.

Entre M-10 y M-25, el PGOU de 1994 y posteriores integran este subtramo en el sector SUB-E8 y SUP-TE3, necesitado de plan parcial para su desarrollo. Dicho plan parcial no se aprobó inicialmente hasta el 24 de noviembre de 2011, y tras los informes sectoriales y alegaciones presentadas se presentó a través de los Decretos de Alcaldía de 2 y 15 de febrero de 2017, a información pública y al informe sectorial de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar. Dicho informe sectorial está en suspenso dado que D. Gregor Von Opel solicitó en escrito de 8 de mayo de 2017 la suspensión del mismo.

En cuanto a la disconformidad de MVCI MANAGEMENT, S.L. (M-28 A M-29) con la servidumbre de tránsito, cabe manifestar que, según se establece en el artículo 27 de la Ley de Costas, la zona de servidumbre de tránsito recaerá sobre una franja de 6 metros de anchura medidos tierra adentro desde el límite interior de la ribera de mar. En circunstancias de tránsito difícil o peligroso puede ampliarse a 20 metros, pero nunca reducirse. De forma excepcional, en caso de realizarse obras en dominio público marítimo-terrestre, podría establecerse una zona de servidumbre alternativa en otra ubicación, pero no por existencia de construcciones particulares fuera de dominio público marítimo-terrestre. En consecuencia, en este caso no procede reducir ni sustituir la zona de servidumbre de tránsito.

Asimismo, en el apartado 5 de la Disposición Transitoria 14 del Reglamento General de Costas, respecto a la servidumbre alternativa, se establece que la localización posible en ningún caso estará dentro de la ribera de mar, por lo que no se puede aceptar la propuesta que indica el alegante de establecer la alternativa en la zona de playa.

4) En cuanto al resto de las alegaciones presentadas, relativas a la delimitación del dominio público marítimo-terrestre, han sido contestadas en el informe de fecha 9 de julio de 2018, 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.

Respecto a la disconformidad manifestada por D. Arturas Rakauskas, Alliemma Limited, Dña Julia Schafranek y D. Cyril Mulligan (M-7 a M-10) y Dña. Isabel Martín-Romero Ortega (M-5 a M-10) cabe destacar que la ribera de mar y el dominio público marítimo-terrestre son coincidentes con el deslinde vigente de la zona marítimo terrestre aprobada por O.M. de 28 de mayo de 1974.





Los jardines de la urbanización en su extremo sur se han construido sin autorización y sobre arenas de playa, como se puede constatar en las fotos de los vuelos de 1973-1986, 1980-1986, 1989-1991 y 2015, incluidas en la página 13 del Anejo 6. "Informe contestación de alegaciones". Asimismo, en el proyecto fechado en junio de 2007, se realizó un estudio geomorfológico del litoral, realizándose una calicata a cada lado de la zona objeto de alegaciones (C-8 y C-9) que indicaban que los suelos estaban conformados por arenas de playa.

Por otra parte, cabe manifestar que las calificaciones urbanísticas que se deriven, bien del planeamiento o de los informes emitidos con anterioridad sobre estos terrenos, solo se tienen en cuenta para la delimitación de las zonas de servidumbre, pero su contenido no condicionará o determinará las características que constituyen el dominio público marítimo-terrestre. No obstante, en los planos de ordenación municipal del PGOU de 1994, se refleja como línea marítimo terrestre la ZMT aprobada por O.M. de 28 de mayo de 1974, por lo tanto el planeamiento vigente tuvo en cuenta dicha delimitación.

En respuesta a D. Gregor Von Opel y La Entidad Urbanística de Conservación Benamara Dos Hermanas (M-10 a M-28), cabe manifestar que de acuerdo con los estudios realizados se ha modificado el trazado propuesto en la delimitación provisional hasta el límite exterior del segundo cordón dunar que se considera necesario para asegurar la estabilidad futura de la playa y la defensa de la costa, ya que ésta se encuentra en retroceso, lo que da lugar a que la franja de playa tenga cada vez una anchura menor.

En respuesta a MVCI Management y MVCI Playa Andaluza Holidays, S.L. (M-28 a M-29) cabe manifestar que no queda acreditada la falta de motivación o arbitrariedad en la propuesta de deslinde con prueba alguna, discurriendo el dominio público marítimo-terrestre por el límite de las arenas de playa en virtud del artículo 3.1.b) de la Ley 22/88, de 28 de julio, de Costas.

Cabe también destacar que tanto el hotel como sus instalaciones no ocupan el dominio público marítimo-terrestre, sino que son colindantes con éste y que el alegante confunde el dominio público marítimo-terrestre con las servidumbres, cuando estas últimas no impiden el mantenimiento de esos terrenos en propiedad privada.

En respuesta a la solicitud de modificación del deslinde por parte de INVERSIONES SOCIAL DOCENTES DEL AHORRO BENÉFICO ESPAÑOL S.A. (ISDABE S.A.) (M-31\_1 a M-32\_2), cabe manifestar que en el proyecto fechado en junio de 2007 se reflejaba como innecesaria una franja de terreno entre la zona marítimo terrestre antigua y nueva delimitada por O.M. de 13 de enero de 1967 entre M-30 y M-32 y analizado el expediente 3/28 (C-449) se comprueba que la resolución aprobatoria del deslinde ordenaba iniciar el expediente que analizara la necesidad de los terrenos comprendidos entre la línea de zona marítimo terrestre antigua y nueva. Iniciado el expediente, mediante O.M. de 2 de noviembre de 1967, se declaraban innecesarios los referidos terrenos y se ordenaba la entrega al Ministerio de Hacienda. Con fecha 2 de noviembre de 1967 se realizó acta y planos de desafectación y entrega a Patrimonio del Estado. No obstante, no consta en el expediente aprobación de la misma por los Ministerios de Obras Públicas y Hacienda, por lo que los terrenos no llegaron a ser desafectados, manteniendo su carácter demanial.

Por lo anteriormente expuesto cabe destacar que entre M-31\_1 y M-32 el deslinde propuesto coincide con la zona marítimo-terrestre aprobada por O.M. de 13 de enero de 1967, no procediendo la supresión del vértice M-32 a efectos de establecer la línea que contiene dicho vértice de forma paralela a la orilla del mar.



En cuanto a la disconformidad con la delimitación del dominio público marítimo-terrestre expuesta por Atalaya Park Hotel & Resort S (M-37 a M-40), cabe destacar que la distribución en planta de los niveles estratigráficos encontrados y la correcta adscripción en cuanto al origen de los mismos son la base para poder trazar con fundamento la línea de deslinde de dominio público marítimo-terrestre en la zona estudiada. En este sentido, es correcta la distribución de los sedimentos presentada en el informe analizado: El dominio continental, representado por la zona de aparición del nivel arcilloso NG-2. Corresponde a la mayor parte de la zona estudiada, ya que este nivel se encuentra en la parte alta de todas las calcatas (con excepción de la C-5). El dominio litoral comprendería el entorno de la C-5 y la parte suroeste de las C-1 (entorno del hito costero M-37) y C-8 (entorno del M-40).

Hay que indicar que la disposición de un nivel "continental (NG-2) sobre otros "marinos" (fluviales con modificación litoral NG-3 y NG-4) es lógica en el contexto deltaico de conjunto de la zona, pues al tender los sistemas deltaicos a la progradación y al crecimiento hacia el exterior, los medios continentales se van superponiendo a los marinos y litorales.

Según lo anteriormente expuesto, se considera procedente estimar las alegaciones formuladas, modificándose el dominio público marítimo-terrestre propuesto entre los vértices M-37 M-40 para establecerse de forma coincidente con el deslinde de zona marítimo-terrestre vigente aprobado por O.M. de 13 de enero de 1967.

Respecto a lo manifestado por Vival S.A. (M-41 a M-42) y Flint Select Inc (M-43 a M-44), no se ha presentado prueba suficiente que desvirtúe los estudios que figuran en el expediente

En cuanto a la disconformidad con el dominio público marítimo-terrestre alegada por Estudios e Inversiones Inmobiliarias Los Robles S.L. (M-42 a M-43), Dña. María Mechtilda Leonarda Thien (M-47 a M-48), Leo Prop S.L. (M-48 a M-49), Eurofinanciación y Euroinversión S.A. (M-49 a M-50) y Magnun Capital S.L (M-50 a M-52), se significa que en este tramo el deslinde coincide con la zona marítimo terrestre aprobada en 1967 y tienen características de ribera de mar. Los terrenos sobre los que se construyeron los jardines y muro de cerramiento presentaban características de ZMT. Ya en la fotografía del vuelo 1973-1986 existían construcciones que interrumpían la unidad morfogenética de playa, sin respetar los límites de la entonces ya deslindada ZMT. La construcción de muros y elevación artificial de los terrenos, realizados sin la necesaria autorización o título concesional emitido por esta Dirección General, no ha paralizado la morfodinámica existente, y por lo tanto, siguen siendo terrenos de origen marino, no continentales y la antropización llevada a cabo no cambia la naturaleza de estos.

Por otra parte, es necesario reseñar que el tramo de costa objeto de deslinde y, concretamente la zona de la Punta de Baños sufre una erosión grave y, en estos últimos años se ha producido una regresión costera quedando manifestada la reducción de la anchura de playa, como se puede constatar en los fotogramas del vuelo americano serie A de los años 1945-1946, serie B años 1956-1957, vuelo nacional 1980-1986, vuelo de la DG de Costas 1989-1991 y PNOA 2014. Esta regresión es debida a las alteraciones en la dinámica sedimentaria litoral y como consecuencia de las invasiones de fincas colindantes.

La solicitud de concesión señalada, en base a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas, sería objeto de análisis en un expediente específico, una vez aprobado el deslinde en tramitación.



Por lo anteriormente expuesto no cabe estimar estas alegaciones, no considerando la propuesta alternativa de deslinde, rectificando la delimitación para desplazarla hacia el mar, formulada por algunos alegantes.

En respuesta a ACOSOL, S.A. (M-1. a M-53) cabe manifestar que las estructuras de bombeo y el colector principal se encuentran dentro de dominio público marítimo-terrestre al discurrir paralelamente a la línea de orilla y por el interior de la playa. La estación de bombeo "Benamara" que indica el alegante se encuentra fuera del tramo de deslinde.

La red de saneamiento debe contar con el título habilitante de ocupación en vigor otorgado por la Administración competente, ya que supone una ocupación del dominio público marítimo-terrestre y, progresivamente, debe ser retirado del demanio, según establece la Ley de Costas, por la entidad gestora de dicha red. No obstante, cabe destacar que lo solicitado no es objeto de este expediente.

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 unos de unos dos mil trescientos tres (2.303) metros de longitud, comprendido desde la margen derecha del Arroyo Dos Hermanas hasta el límite con el término municipal de Marbella, en el término municipal de Estepona (Málaga), según se define en los planos fechados el 9 de julio de 2018 y firmados por el Jefe de la Demarcación de Andalucía-Mediterráneo en Málaga.

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 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 1 de febrero de 2019

LA MINISTRA,

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

LA DIRECTORA GENERAL

Fdo.: Ana María Oñoro Valenciano