

**A LA DIRECCIÓN GENERAL DE LA COSTA Y EL MAR.**  
**MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL**  
**RETO DEMOGRÁFICO .-**

**DÑA. MARIA ALICIA DE LA LLERA NORIEGA**, mayor de edad, vecina de VILLAVICIOSA, con domicilio en la Calle Magdalena nº 66, 2ºA, CP 33300, y con DNI nº 10868963-Z; **D. MANUEL DE LA LLERA NORIEGA**, mayor de edad, vecino de VILLAVICIOSA, con domicilio en PORREO-SELORIO, y con DNI nº 09407452-S; y **DÑA. MARIA ROSA DE LA LLERA NORIEGA**, mayor de edad, vecina de VILLAVICIOSA, con domicilio en PORREO-SELORIO, y con DNI nº 09413155-Z; respetuosamente y como mejor en Derecho proceda,

**D I C E N .-**

Que, a medio del presente escrito, formulan **RECLAMACION DE CONCESION DEMANIAL** de la **Finca Registral 64.962**, sita en Villaverde – Villaviciosa, para los usos actuales de residencial y agrícola/ganadero, al amparo de la Disposición Transitoria Primera.3 de la Ley de Costas de 28 de julio de 1988 y Disposición Transitoria Tercera.3 del Reglamento de Costas de 10 de octubre de 2014; y con base en los siguientes:

**FUNDAMENTOS DE DERECHO .-**

**I.- SOBRE LA FINCA Y SU TITULARIDAD .-**

**I.1.- La finca y usos.-**

Los firmantes son propietarios de la finca que según título se describe en los siguientes términos:

*En términos de VILLAVERDE, parroquia de Tornón y Concejo de Villaviciosa, la denominada "PORREO DE ARRIBA",*

*“TERRENO DE SANTA TERESA” y “TERRERON”; ...; mide catorce hectáreas, treinta y cinco áreas. Sus linderos generales son: Norte, la carretera que va a Colunga y Villaviciosa; Sur, más de Dña. María de los Dolores González Cutre Villaverde; Este, restante porción del “Porreo de Arriba”, propiedad de los herederos de Dña. María Teresa Villaverde, hoy camino de servicio que separa de más de “La Cruz del Campo, S.A.”, y de los vendedores; y al Oeste, el río Sebrayo.*

Desde siempre la finca ha sido destinada a **uso agrícola y ganadero**, además de constituir la misma el domicilio familiar (**uso residencial**).

Esta finca, jurídicamente una, se corresponde con las Parcelas Catastrales 69, 70, 71, 72 , 146, 773 y 774 del Polígono 94, con una superficie catastral de 140.262 m2, lo que representa respecto a la cabida registral de **143.500 metros cuadrados** una variación de tan sólo el 2,25%.

Se acompaña Plano Catastral de la zona (DOC. 1), y Consultas Descriptivas y Gráficas de cada una de las siete parcelas (DOCS. 2 a 8).

### **I.2.- Las edificaciones.-**

En la parcela 72 se levanta la **vivienda** que constituye el domicilio familiar tal como ya se indicaba en la Declaración del Impuesto sobre Sucesiones por el fallecimiento de D. Nicanor *“La vivienda que a continuación se detalla constituyó el domicilio habitual del causante o fallecido, por tanto, solicito la exención reconocida por la Ley:*

*VIVIENDA UNIFAMILIAR aislada sobre bajo, sita en Tornón, sobre finca de la propiedad denominada “PORREO DE ARRIBA”. Está distribuida en planta baja y piso, ocupando una superficie respectivamente de 108,36 m2 y 112,14 m2. Se compone de porche y hall, estar-comedor, cocina, baño y cinco dormitorios.*

**REFERENCIA CATASTRAL: 002200300UP02B0001HA”**

Se acompaña Consulta Descriptiva y Gráfica de la Dirección General del Catastro (DOC. 9).

La vivienda fue construida en el año 1969 previa Licencia de Obras otorgada por la Comisión Municipal Permanente del Ayuntamiento de Villaviciosa, en sesión de 26 de septiembre de 1969, cuya copia se acompaña como documento nº 10.

En la Parcela 71 se encuentra la **edificación**, que tiene forma rectangular, perpendicular al camino de acceso y destinada a uso **ganadero/agricola/almacén** de unos 590 m2 construidos, que data del siglo XIX (probablemente levantada por el mismo D. Rosendo), sin perjuicio de las obras de mera conservación realizadas en casi siglo y medio, y que ya venía referida en el título de adquisición del padre de los comparecientes.

### I.3.- Del título de adquisición de los reclamantes.-

Los tres hermanos comparecientes han adquirido la finca por herencia de su difunto padre D. NICANOR DE LA LLERA LOY, DNI nº 10668076-D, fallecido en Villaviciosa el 12 de mayo de 2008, conforme se acredita por Certificación literal de defunción (DOC. 11).

Conforme consta en la Certificación del Registro General de Actos de Ultima Voluntad (Doc. 12), el causante otorgó su único y válido testamento ante el Notario D. Raúl González Pérez, en fecha 7 de septiembre de 1978, número 1.180 de su protocolo, y a tenor de lo establecido en la Cláusula Tercera de citado testamento instituyó herederos por iguales partes a sus tres hijos (**ALICIA, MANUEL Y MARIA ROSA DE LA LLERA NORIEGA**), aquí comparecientes (DOC. 13).

Precisamos que el legado en usufructo vitalicio a favor de su esposa DÑA. ALICIA TORRE NORIEGA no se llegó a materializar por haber fallecido su cónyuge con anterioridad, en concreto el 11 de noviembre de 2000, según se acredita por Certificado de Defunción (DOC. 14).

La finca se halla inscrita en el **Registro de la Propiedad de Villaviciosa, al Tomo 777, Libro 505, folio 168, nº 64.962**, tal como resulta de la historia registral que luego se detallará.

Debido a su ubicación en el dominio público marítimo-terrestre el predio no ha podido ser inscrito a favor de los tres firmantes, figurando aun a nombre de su difunto padre, conforme consta en la Nota registral que se aporta como documento nº 15.

#### **I.4.- De las transmisiones anteriores e historia registral de la finca.-**

El predio había sido adquirido por el padre de los comparecientes en escritura de compraventa otorgada en Villaviciosa, el 19 de septiembre de 1960, ante el Notario D. Guillermo Fernández Caja, número 731 de su protocolo, y que se acompaña como documento nº 16.

Dicho documento público contiene además las segregaciones por los anteriores propietarios de cuatro fincas, y sus respectivas ventas a D. NICANOR, quien después de su adquisición las agrupó formando el fundo descrito como predio independiente que inmatricula, y del que aporta certificación de historia registral como documento nº 17.

Así respecto a esas cuatro fincas, propietarios y segregaciones tenemos:

#### **1.- Propiedad de DÑA. MARIA DE LA CONCEPCION GONZALEZ-CUTRE VILLAVERDE:**

*"RUSTICA.-Una parcela de terreno a prado, labor y junquera, procedente de la finca denominada "PORREO DE ARRIBA", "TERRENO DE SANTA TERESA" y "TERRERON", cuya parcela tiene cinco hectáreas, veintisiete áreas y cincuenta centiáreas de cabida, con derecho a servirse de las aguas que procedan del Molino del Fresno, proindiviso con el mismo servicio de aguas que tienen sus hermanos*

adjudicatarios de las otras porciones de la misma finca, o sean Don Mariano, Dña. María de los Dolores y Don José María, éste último difunto y representado hoy por sus cinco hijos que se nombran en la comparecencia. Linda esta parcela por el Norte, con la carretera que va a Villaviciosa y Colunga; al Este, con otra finca de dicho Porreo perteneciente a los herederos de Dña. María Teresa Villaverde y Villaverde; Sur, otra parcela igual adjudicada a su hermano Don Mariano, que se describe a continuación; y al Oeste, con el canal de Sebrayo. Le corresponde la cuarta parte indivisa de las cuadras y cobertizos existentes en la finca”.

De ella segrega “una parcela de CUATRO HECTAREAS, CUARENTA Y NUEVE AREAS Y CINCUENTA Y OCHO CENTIAREAS DE CABIDA, por la parte del Este, cuyos linderos son los mismos que en dicho apartado se consignan, excepto por el Oeste, donde queda limitado ahora con el resto de la misma finca que se reserva esta vendedora y cuyo resto mide setenta y siete áreas, noventa y dos centiáreas, todas ellas de marisma”.

Esta nueva finca se inscribe al Tomo 775, Libro 504, folio 77, finca nº 64.764, y es objeto de venta.

## 2.- Propiedad de D. MARIANO GONZALEZ-CUTRE VILLAVERDE:

“Rústica.-Una parcela de terreno destinada a labor, prado y junquera procedente de la finca denominada “PORREO DE ARRIBA”, “TERRENO DE SANTA TERESA” y “TERRERON”, cuya parcela tiene una superficie de cinco hectáreas, veintisiete áreas y cincuenta centiáreas de cabida, siendo sus linderos: al Norte, la parcela de la misma finca adjudicada a Dña. María de la Concepción González-Cutre Villaverde, que se deja descrita en el apartado anterior; al Sur, porción adjudicada a Don José María González-Cutre Villaverde (hoy sus herederos), que se describirá a continuación; al Este, finca de los herederos de Dña María Teresa Villaverde y Villaverde; y al Oeste, el canal de Sebrayo. Con el servicio de agua,

*proindiviso con las demás porciones de la finca, que proceden del Molino del Fresno y con la cuarta parte indivisa de las cuadras y cobertizos existentes en la total finca”.*

De dicha finca segrega “una parcela de otras CUATRO HECTAREAS, CUARENTA Y NUEVE AREAS Y CINCUENTA Y OCHO CENTIAREAS de cabida, por la parte del Este, cuyos linderos son los mismos que en dicho apartado se consignan, excepto por el Oeste, donde queda limitado ahora con el resto de la misma finca que se reserva este vendedor”.

Esta nueva finca se inscribe al Tomo 775, Libro 504, folio 79, finca nº 64.765, y es objeto de venta.

3.- Propiedad de DÑA. MARIA-JOSEFA, D. JOSE-MARIA, D. PEDRO-LUIS, DÑA. MARIA DE LOS DOLORES Y DÑA. MARIA EDVINA LORETO GONZALEZ-CUTRE RIVERO :

*“Rústica.-Una parcela de terreno destinada a labor, prado y junquera procedente de la finca denominada “PORREO DE ARRIBA”, “TERRENO DE SANTA TERESA” y “TERRERON”, cuya parcela tiene cinco hectáreas, veintisiete áreas y cincuenta centiáreas de cabida, siendo sus linderos: al Norte, parcela de la misma finca adjudicada a D. Mariano González-Cutre Villaverde y que se deja descrita en el apartado anterior; Sur, otra parcela igual adjudicada a Dña. María de los Dolores González-Cutre Villaverde, que se describe a continuación; al Este, finca de los herederos de Dña. María Teresa Villaverde y Villaverde; y al Oeste, con el canal de Sebrayo. Forma parte integrante de este terreno servicios de agua comunes con los demás hermanos adjudicatarios de los otros trozos, procedentes del Molino del Fresno, y la cuarta parte indivisa de las cuadras y cobertizos radicantes dentro de la total finca.”*

De ella se segrega una parcela de “CUATRO HECTAREAS, CUARENTA Y NUEVA AREAS Y CINCUENTA Y OCHO CENTIAREAS, por la parte del Este, cuyos linderos son los mismos que en dicho apartado se expresan, excepto por el Oeste, en donde limita ahora con el resto de la misma finca que se reservan estos cinco vendedores.”

Esta nueva finca se inscribe al Tomo 777, Libro 505, folio 165, finca nº 64.961, y es la objeto de venta.

4.- Propiedad de DÑA. MARIA DE LOS DOLORES GONZÁLEZ-CUTRE VILLAVERDE:

*“RUSTICA.- Una parcela de terreno destinada a labor, prado y junquera, con pomares en su orilla, procedente de la finca denominada “PORREO DE ARRIBA”, “TERRENO DE SANTA TERESA” Y “TERRERON”, cuya parcela tiene cinco hectáreas, veintisiete áreas y cincuenta centiáreas de cabida, siendo sus linderos: al Norte, la porción adjudicada a su hermano D. JOSE-MARIA GONZALEZ CUTRE VILLAVERDE, que se deja descrita en el apartado anterior; Este, finca de los herederos de Dña. Teresa Villaverde; Sur, camino y canal de Sebrayo; y al Oeste, dicho canal de Sebrayo”.*

*Segrega “una parcela de OCHENTA Y SEIS AREAS Y VEINTISEIS CENTIAREAS de cabida, cuyos linderos son: al Norte, con la parcela segregada en el precedente apartado c), propiedad de los hermanos González-Cutre Rivero; al Este, finca de los herederos de Dña. María Terea Villaverde; al Oeste, río, y por el lado Sur, con el resto de esta finca que se reserva la misma vendedora Dña. María de los Dolores”.*

Esta nueva finca se inscribe al Tomo 775, Libro 504, folio 81, finca número 67.766, y es la objeto de venta.

Llamamos la atención de que en la escritura de compraventa de D. Nicanor se dice que en las cuatro fincas antes de la segregación no figuraban inmatriculadas, pero en realidad si lo estaban. En este sentido se aporta Certificación de historia registral de la finca 29.431 (doc. nº 18) en la que se dice:

*“Que de la finca registral 29.431, de la que se certifica, se segregó una porción de 2.110 áreas, registral 29.548, según resulta de la nota extendida al margen de la inscripción 1ª. Que de dicha finca registral 29.548 fueron segregadas cuatro*

porciones señaladas bajo los números 64.710, 64.711, 64.724 y 64.737. De las que a su vez fueron segregadas, respectivamente, las fincas registrales 64.961, 64.765, 64.764 y 64.766, que tras una posterior agrupación forman la finca registral 64.962. En conclusión la citada finca registral 29.431, de la que se certifica, es la finca matriz de la que procede, tras varias segregaciones y agrupación, la finca registral 64.962”.

Estos fundos (que como hemos indicado proceden de la registral 29.341) traen causa en origen de la venta de la misma por el Estado en el año 1859 con objeto de la conocida como **Desamortización de Madoz**.

En efecto, el 5 de noviembre de 1859 se otorgó Escritura de Venta Judicial a favor de D. Rosendo Villaverde de la Llera, por la que en cumplimiento de las Leyes de 1 de mayo de 1855 y 11 de julio de 1856 (que declaraban en venta todos los predios rústicos y urbanos, censos, foros, pertenecientes al Estado y a las Corporaciones Civiles de la Nación), se le vendía la parcela denominada “Porreo del Sebrayo”, sirviendo la propia escritura de carta de pago. La citada escritura se acompaña como documento número 19.

Venta judicial que tal y como se indica en la citada Escritura se realizó de acuerdo al Expediente de Subasta (Boletín Oficial de la Provincia de Oviedo número 108, correspondiente al día 8 de julio de 1859), estableciéndose expresamente en dicha Escritura lo siguiente:

*“Por tanto, a nombre de S.M. la Reina Dña Isabel II, de la Nación Española y de la Corporación a que pertenecía la citada finca, por el presente instrumento público y en la forma más solemne de derecho, otorgo que vendo y doy en venta real por juro de heredad la referida finca con todos sus usos, servidumbres y derechos al expresado D. Rosendo Villaverde, sus herederos y sucesores, por el precio de remate...*

No se admitirá por los Jueces de Primera Instancia, ni otras Autoridades Judiciales, demanda alguna contra las fincas que se enajenen por el Estado, sin que el demandante acompañe documento de haber hecho la reclamación gubernativamente y siéndole negada. Con cuyas condiciones desde este acto para siempre aparto a la Nación española y a la Corporación a quien pertenecía la finca a que se refiere esta Escritura del dominio y posesión que tenía sobre aquélla cediéndolos y renunciándolos a favor del expresado comprador, sus herederos y sucesores, quedando obligadas la Nación y la referida Corporación a la evicción y saneamiento de esta venta con arreglo a Derecho”.

Es decir, el título de propiedad de D. Rosendo Villaverde sobre la parcela denominada “Porreo del Sebrayo” deriva de la adquisición de la misma en pública subasta, siendo la vendedora la Corporación Local que había sido propietaria de la misma hasta ese momento.

La antedicha adquisición por el citado D. Rosendo Villaverde se acredita, además de por el precitado título, por varias citas contenidas en las Actas Municipales de la época, a las cuales nos remitimos y dejamos acotadas a estos efectos con los Archivos Municipales.

Así en el Acta de la Sesión de 18 de enero de 1860 del Ayuntamiento de Villaviciosa se recoge la siguiente afirmación: “D. Rosendo Villaverde comprador del Porreo del Sebrayo...”.

Y en el Acta de la Sesión de 13 de octubre de 1860 del citado Ayuntamiento, se habla de “las marismas de Sebrayo propias del Villaverde” y del nombrado “Porreo del Sebrayo, procedente de bienes de Propios y comprado por D. Rosendo Villaverde”.

Fallecido D. Rosendo Villaverde el 1 de julio de 1886, le suceden en sus bienes sus cuatro hijos Dña. Rafaela, D. Rosendo, Dña. Virginia y Dña. María Teresa Villaverde

Villaverde, inscribiéndose la finca con el número 29.341, al Tomo 558, Libro 352, folio 29.431.

En ese momento la finca originaria adquirida en subasta judicial había sido segregada en al menos otras 31, desconociendo si aquella operación seguida en el Juzgado de Villaviciosa, había sido inscrita y por tanto si esta finca inmatriculada en el año 1911 es parte segregada de otra registrada con anterioridad y que sería la obtenida en la subasta.

Posteriormente Dña. María Teresa Villaverde Villaverde adquiere a sus hermanos sus participaciones dominicales, haciéndose con la totalidad del fundo. Al fallecer el 16 de junio de 1934, heredan sus bienes su hermana Dña. Rafaela y los sobrinos hijos de sus hermanos fallecidos D. Rosendo y Dña. Virginia.

Mediante escritura de protocolización de 12 de agosto de 1944, la finca registral 29.431 se adjudica a los hijos de Dña. Virginia Villaverde Villaverde: Dña. María de las Mercedes, D. Vicente, D. José María Antonio, D. Mariano, Dña. María de los Dolores, D. Carlos y Dña. María de la Concepción González-Cutre Villaverde.

En los años siguientes los nuevos propietarios realizan varias segregaciones y cuatro de ellas (con sus respectivas nuevas segregaciones referidas anteriormente) son las vendidas al padre de los comparecientes. Nos remitimos a la Historia Registral de la finca 29.431 (véase doc. nº 18), precisando que se hace con fines meramente expositivos, pues la reclamación de los firmantes no se funda ni en su titularidad registral anterior a la Ley de Puertos de 1880, ni en la condición de titulares amparados por el art. 34 de la Ley Hipotecaria.

## **II.-DE LOS DESLINDES .-**

La zona en la que se halla la finca de extensión superior a 14 hectáreas ha sido afectada por dos deslindes, pero sin superposición territorial:

-Deslinde del dominio público marítimo-terrestre del tramo de la margen derecha de la ría de Villaviciosa entre la Enciema de Tornón y el final del río Sebrayo, T.M. de Villaviciosa (Asturias) aprobado por O.M de 13/03/1998, Ref: DL-46/2-ASTURIAS (Doc. nº 20).

-Deslinde del dominio público marítimo-terrestre que comprende la margen derecha de la ría de Villaviciosa desde El Picu hasta el río Sebrayo, T.M. de Villaviciosa (Asturias), Aprobado por O.M de 12/12/2008, Ref: DES01/07/33/0005 (Doc. nº 21).

Se consideró de dominio público por entender que la finca, aunque no es inundable en la situación actual, se halla por debajo de la cota de la máxima marea.

Estos terrenos, que fueron vendidos en el Siglo XIX a D. Rosendo Villaverde para su explotación agrícola no reunían las condiciones técnicas para ser definidos como bienes de dominio público según la Ley 28/1969, de 16 de abril, sobre Costas.

### **III.- SOBRE EL DERECHO A LA CONCESION .-**

#### **III.1.- Concesión reclamada.-**

Se pretende que por la Administración del Estado se otorgue a los comparecientes la concesión por plazo de 30 años prorrogables por otros 75 años (que sustituye a la de 30 más 30 años referida en la redacción originaria de la Ley de 1988) sin abono de canon alguno sobre el terreno que resultaba ser de su propiedad hasta la aprobación del deslinde, identificado como finca registral 64.962, para los usos residencial y agrícola/ganadero.

Invocamos la Disposición Transitoria Primera.3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio:

*“En los tramos de costa en que el dominio público marítimo terrestre no esté deslindado o lo esté parcialmente a la entrada en vigor de la presente Ley, se procederá a la práctica del correspondiente deslinde, cuya aprobación surtirá los efectos previstos en el artículo 13 para todos los terrenos que resulten incluidos en el dominio público, aunque haya sido ocupados por obras. Si bien, los titulares registrales de los terrenos amparados por el art. 34 de la Ley Hipotecaria, que resulten comprendidos en el deslinde practicado pasarán a ser titulares de un derecho de ocupación y aprovechamiento del dominio públicos marítimo-terrestre en los términos previstos en el apartado segundo de esta disposición”.*

Igualmente citamos el apartado 3 de la Disposición Transitoria Tercera del Reglamento General de Costas de 10 de octubre de 2014:

*“Los anteriores titulares registrales de aquellos terrenos que, de haberse practicado un deslinde por la Administración conforme a la Ley 28/1969, de 26 de abril, hubieran quedado excluidos del dominio público marítimo-terrestre, pasarán a tener un derecho de ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo terrestre, respetando los usos y aprovechamientos existentes en el momento de la aprobación del deslinde, en los términos previstos en el apartado cuarto de la disposición transitoria primera de la Ley 22/1988, de 28 de julio”.*

Se trata de un terreno detentado desde el Siglo XIX por particulares, con título inscrito y que no reunía las condiciones para ser considerado dominio público marítimo-terrestre según la Ley de 26 de abril de 1969. Pero es en los deslindes realizados bajo los criterios y definiciones de la Ley de 28 de julio de 1988 cuando se considera por primera vez que debe ser dominio público.

Estamos ante un supuesto definido por el apartado 3 de la Disposición Transitoria Tercera, que supone una concesión que la doctrina denomina de primer nivel, es decir de 30 años

prorrogables por otros 75 años (30 años más otros 30 en la redacción originaria de la Ley de Costas).

La Disposición Transitoria Tercera del Reglamento prevé dos situaciones, desarrollando la Disposición Transitoria Primera.3 de la Ley, respecto a la cual con su redacción originaria ya se pronunció el Tribunal Constitucional en la Sentencia 149/1991, de 4 de julio con un argumentación que sigue plenamente vigente a pesar de la modificación de la Disposición Transitoria Primera.3 de la Ley.

Al respecto la especialista en la materia Dña. María del Carmen Núñez Lozano, en su Monografía “La Reforma de la Ley de Costas de 2013” dice:

*“Como es sabido, la STC 149/1991 interpretó la versión original de esta disposición distinguiendo dos supuestos: a) el deslinde incorpora al demanio terrenos que eran de dominio privado; b) el deslinde incorpora al demanio terrenos que antes de la entrada en vigor de la LC eran de dominio público, existiendo sobre los mismos inscripciones registrales amparadas por el art. 34 de la Ley Hipotecaria.*

*Respecto del primer supuesto, sostuvo que la norma podía ser interpretada de manera conforme a la Constitución si se completaba con las disposiciones transitorias 3 y 4 RC, de modo que a las correspondientes situaciones se les diera el tratamiento que contempla la disposición transitoria 1.4 LC, que se remite a la disposición transitoria 1.1. LC.*

*Respecto al segundo supuesto (terrenos que eran de dominio público con arreglo a la LC de 1969 y sobre los que existen inscripciones registrales amparadas por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria), señaló que era posible hacer valer los hechos obstativos al deslinde, de manera que los titulares quedaran en la misma situación que los propietarios de enclaves a los que se refiere la disposición transitoria 1.1. LC”.*

En el caso planteado por los comparecientes estamos ante un **tramo de costa que no había sido deslindado**

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

CSV

**GEISER-5b2d-233d-df48-4103-93c9-8207-2a34-6466**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**08/06/2020 13:30:45 Horario peninsular**

Validez del documento

antes de la Ley de Costas de 1988, pero que de haberlo sido según los criterios de la Ley de 26 de abril de 1969 los terrenos habrían quedado excluidos del dominio público.

En definitiva, se trata de bienes que anteriormente tenían el carácter de dominio privado y que se incorporan al dominio público marítimo-terrestre gracias al designio de la Ley de Costas y de su Reglamento, en desarrollo del mandato contenido en el art. 132.2 de la Constitución.

Se pretende, pues, el otorgamiento de la concesión por 30 años y prorrogable por otros 75 años, sin obligación de abonar canon y para los usos existentes a la fecha de aprobación del deslinde y que se mantienen hoy día: residencial y agrícola/ganadero.

En este sentido, la Dirección General de la Costa y el Mar ya ha otorgado varias de este tipo de concesiones, de primer nivel, a terrenos similares de "Los Porreos" de Villaviciosa y que traen causa de la referida compra judicial de D. Rosendo Villaverde.

Citamos a título de mero precedente la concesión otorgada por Resolución de la Directora General de 20 de noviembre de 2015, en Expediente CNC12/33/0001-Asturias, de la que se acompaña copia como documento nº 22. En la misma se dice: *"nos encontraríamos ante terrenos que se hubieran emplazado más allá de la línea de deslinde, que, de haberse realizado, se hubiera fijado con arreglo a la Ley sobre Costas de 1969"*; situación fáctica que concurre también en la finca de los reclamantes.

### **III.2.- Legitimación.-**

Habiendo fallecido D. NICANOR DE LA LLERA el 12 de mayo de 2008, los tres hermanos comparecientes están legitimados para reclamar la concesión, bien por ser herederos del propietario a fecha 13 de marzo de 1998, bien

por ser los propietarios el 12 de diciembre de 2008, fecha de aprobación de los dos deslindes realizados en la zona.

La circunstancia de que no se halle inscrita la finca a favor de los firmantes no constituye obstáculo, pues precisamente esa omisión se debe al efecto declarativo de dominio público de la Orden Ministerial que aprueba el deslinde.

Se hace ofrecimiento de formalizar en documento público la adjudicación hereditaria si la Administración lo considera necesario y así se requiere, aunque esta simple reclamación ya implica su adjudicación tácita.

### **III.3.- Plazo .-**

Tratándose de una concesión de primer nivel, el plazo de duración será el establecido en la Disposición Transitoria Primera.1 a la que se remite el apartado 4 de la misma Transitoria de la Ley, por expresa indicación del apartado 3 de la Disposición Transitoria Tercera del Reglamento.

Precisamos que después de la reforma introducida por la Ley de 2013 la prórroga será de 75 años (art. 13 bis y 66), en lugar de 30 años.

Nos remitimos a lo establecido en la Orden APM/241/2018, de 23 de febrero, por la que se aprueba el pliego de condiciones generales para el otorgamiento de concesiones demaniales con arreglo a lo establecido en la disposición transitoria primera de la Ley 22/1998, de 28 de julio de Costas, en cuyo apartado 18 del Pliego se establece :

*“El concesionario podrá solicitar la prórroga establecida en el artículo segundo de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y modificación de la Ley 22/1988, de Costas. El plazo de la prórroga se computará desde la fecha de su solicitud, con independencia del plazo que reste para la extinción de la concesión.*

Si se solicita la prórroga dentro de los seis meses anteriores al vencimiento del plazo de la concesión, el plazo de la prórroga computará desde la fecha de extinción del título. La prórroga de la concesión se regirá en todo lo demás por lo dispuesto en la Ley 22/1998, de 28 de julio, de Cosas y su reglamento general".

En cuanto al inicio del cómputo de los primeros treinta años, será desde la fecha de aprobación del deslinde, de conformidad con lo establecido en el apartado 5 de la Disposición Transitoria Tercera del Reglamento.

#### **IV.- LA CONCESION COMO JUSTA COMPENSACION .-**

Espera esta parte que la solicitud que formula sea estimada, en justa indemnización de la privación de derechos experimentada, todo ello de acuerdo con las exigencias derivadas del Art. 33.3 de nuestra Norma Fundamental.

Como dice el Tribunal Constitucional en la referida Sentencia nº 149/91, de 4 de julio (F.D. 8.A.):

*"Dejando de lado esto último para reducirnos sólo a la tarea constitucionalmente encomendada al legislador, es evidente que éste, al ejecutar el mandato contenido en el apartado primero del art. 132 no sólo habrá de establecer el régimen de dominio público inspirándose en los principios de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad, sino también ofrecer soluciones concordes con tales principios (y con los derechos que simultáneamente la Constitución consagra, entre los que ahora merece especial atención el de propiedad), para los problemas que plantea la eventual existencia de titularidades dominicales sobre zonas que por mandato constitucional quedan integradas en el dominio público estatal".*

*"esta eliminación de las titularidades privadas sobre terrenos incluidos en el dominio público sobre la ribera del mar no puede ser considerada, desde el punto de vista*

*constitucional, como una decisión arbitraria o carente de justificación, pues es, cuando menos, la forma más simple y directa de poner en práctica una decisión ya adoptada por la Constitución misma, de manera que si de expropiación ha de hablarse es aquella la que establece la causa expropiandi".*

El legislador podría haber optado por una indemnización económica de los derechos adquiridos expropiados, pero ello habría planteado graves problemas a la economía nacional. De ahí que el Estado eligió una indemnización en especie, menos traumática para su liquidez, consistente en transformar la condición de propietario en concesionario, permitiendo la posesión privada por los antiguos titulares dominicales, por un largo período de tiempo y sin abonar canon alguno.

Todos los particulares incluidos en los supuestos definidos por las Disposiciones Transitorias pasan a ser, tras la nueva Ley de Costas, concesionarios, y como tales, se les confiere el derecho a usar privativamente el bien objeto de la concesión, y de forma gratuita, tal como ha interesado esta parte.

Esta indemnización compensatoria viene recogida también en la ya citada Sentencia 149/91, del Alto Tribunal (F.D.8.B)):

*"Que no cabe hablar de inexistencia e indemnización es cosa evidente. Si la expropiación se opera precisamente por la transformación de la propiedad en concesión, el valor económico de ésta no puede ser entendido sino como compensación, determinada ope legis, por la privación del título dominical. La relación entre expropiación y conversión del título, de una parte, y la naturaleza compensatoria de la concesión que se otorga, de la otra, no aparecen tal vez con absoluta nitidez en la propia Ley, que daba a los propietarios el plazo de un año para solicitar dicha conversión y no ofrecía solución alguna para el desarrollo reglamentario de esa norma (Disposición*

transitoria primera 2 del Reglamento General), al ordenar a la Administración que, de oficio otorgue la concesión cuando se hubiera agotado el plazo para solicitarla vino a llenar esa laguna e hizo patente que se trata, en efecto, no de una libre opción, sino de una decisión expropiatoria en la que es la Ley misma la que fija el quantum de la indemnización".

"Siendo innegable, como acabamos de señalar, que la conversión del título que faculta para la ocupación y aprovechamiento del dominio público es, simultáneamente un acto de privación de derechos y una compensación por tal privación, la vulneración del primero de los artículos mencionados sólo puede entenderse producida por la insuficiencia de la indemnización concedida, no por su inexistencia".

"la consideración, en fin, de que en todo caso esos bienes habrían de quedar sujetos, aun de haberse mantenido en manos privadas, a las limitaciones dimanantes de su enclave en el dominio público, hacen imposible entender que la indemnización ofrecida, dado el valor económico sustancial de ese derecho de ocupación y aprovechamiento del demanio durante sesenta años y sin pago de canon alguno, no represente, desde el punto de vista del juicio abstracto que corresponde a este Tribunal, un equivalente del derecho del que se priva a sus anteriores titulares".

Recordamos aquí alguno de los argumentos críticos del conocido **Informe de MARGRETE AUKEN**, de 20 de febrero de 2009:

*"Sobre el impacto de la urbanización extensiva en España en los derechos individuales de los ciudadanos europeos, el medio ambiente y la aplicación del Derecho comunitario, con fundamento en determinadas peticiones recibidas (2008/2248(INI))".*

*"Considerando que la mencionada Ley de Costas afecta de manera desproporcionada a los propietarios particulares de*

*bienes, cuyos derechos deberían verse plenamente respetados, y, al mismo tiempo, no tiene un impacto suficiente en los auténticos autores de la destrucción costera, responsables en muchos casos de unos desarrollos urbanísticos excesivos en las costas, incluidos complejos vacacionales, y que estaban mejor situados para saber que su actuación era sin duda contraria a las disposiciones de la ley en cuestión”*

*“Reconoce y apoya los esfuerzos de las autoridades españolas por proteger el medio ambiente costero y, allí donde sea posible, restaurar ese medio ambiente de forma favorable para la biodiversidad y la regeneración de las especies autóctonas de fauna y flora y, en este contexto específico, les insta a que revisen urgentemente y, en su caso, modifiquen la Ley de Costas a fin de proteger los derechos de los legítimos propietarios de viviendas y de aquéllos que poseen pequeñas parcelas en zonas de la costa que no tienen un impacto negativo sobre el medio ambiente costero; hace hincapié en que dicha protección no debe concederse a proyectos de desarrollo especulativos que no respetan las directivas de la UE en materia de medio ambiente; se propone revisar las peticiones recibidas sobre este asunto a la vista de la respuesta de las autoridades competentes españolas;”*

*Por este motivo, algunas autoridades políticas y dirigentes de partidos consideran inadmisibles la afirmación de que los extranjeros, que evidentemente no comprenden la legislación española, son los únicos que plantean estos problemas, o que las víctimas no tienen más que dirigirse al juzgado más cercano para que les aclaren y resuelvan su situación. De hecho, muchos peticionarios han intentado llevar a cabo esta medida sin obtener resultado alguno; otros no pueden permitírselo económicamente. La mayoría se encuentran desorientados por los consejos contradictorios que reciben de las autoridades locales y de los abogados a los que han recurrido en busca de asesoramiento sin que les hayan ayudado mucho (por no mencionar los numerosos casos en que las autoridades municipales y los propios abogados han resultado partes intrínsecas del problema). La mayoría de los*

*peticionarios y muchos juristas están desconcertados por la falta de seguridad jurídica y la confusión resultante de una legislación imprecisa o excesivamente compleja en materia de desarrollo urbanístico y sus implicaciones, junto con unas disposiciones de aplicación cada vez más confusas. La recién recuperada Ley de Costas de 1988 es otro ejemplo de ello”.*

*La comisión entiende y respalda a las autoridades españolas en sus intentos de conservación y de, en su caso, restauración del entorno costero. Lo que no entiende es por qué se ha recuperado la Ley de Costas de 1988 a estas alturas, después de estar treinta años prácticamente en desuso mientras se producía tanta devastación. ¿Por qué su aplicación es tan caótica y arbitraria cuando se demuelen antiguas casas costeras, pero se tolera la construcción de nuevos apartamentos? ¿Por qué se permitió la adquisición de estas viviendas durante los últimos treinta años, de conformidad con todos los requisitos legales en cuestión, salvo una ley con efecto retroactivo a la que ahora tienen que enfrentarse los propietarios legítimos y que les priva de sus derechos como tales? Resulta razonable que los especuladores y promotores inmobiliarios que contaban con los recursos legales para estar bien al tanto de la situación deban ser sancionados, pero no que las personas que adquirieron su vivienda de buena fe y cumplieron los requisitos impuestos deban perder sus derechos, así como los de sus familias y descendientes, respecto a sus inmuebles”.*

*“La Comisión Europea podría emplear el procedimiento de infracción para garantizar que un Estado miembro cumple sus responsabilidades de conformidad con los Tratados o las directivas de la UE. El Parlamento Europeo, que no dispone de este instrumento, podría, en determinados casos debidamente justificables, emplear su competencia presupuestaria para lograr efectos similares si decidiera hacerlo. Llegados a este punto, baste señalar que existen muchos ejemplos donde la urbanización masiva ha incorporado elementos subvencionables por la UE para nuevas infraestructuras en el programa general a fin de permitir al Parlamento y a su Comisión de Control Presupuestario estudiar en mayor profundidad los casos afectados si no se logran avances en la resolución de las cuestiones planteadas por los peticionarios al*

Parlamento Europeo. Como ponente, espero sinceramente que no sea necesario aplicar esta medida.”

Reiteramos, el legislador al haber rehusado un sistema de compensación basado en una indemnización (en vez del sistema de concesión por compensación) ha tenido también su precio: la demanialidad de la Ley de Costas, es, finalmente, una demanialidad ocupada, una zona marítimo-terrestre de todos pero ocupada particularmente, pues no ha sido aquella una demanialidad sin concesiones, y esta nueva situación hay que respetarla.

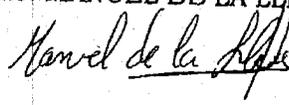
En su virtud,

**SUPLICAN:**

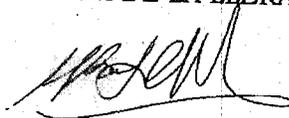
Que, teniendo por presentado este escrito, con la documentación adjunta, se digne admitirlo, se tenga por formulada la **RECLAMACION DE CONCESION DEMANIAL** de la Finca Registral nº 64.962 con sus edificaciones, por un plazo de 30 años, prorrogable por otros 75 años y sin abono de canon alguno, para los usos de residencial y agrícola/ganadero, al amparo de la Disposición Transitoria Primera.3 de la Ley de Costas de 28 de julio de 1998, y de la Disposición Transitoria Tercera.3 de su Reglamento.

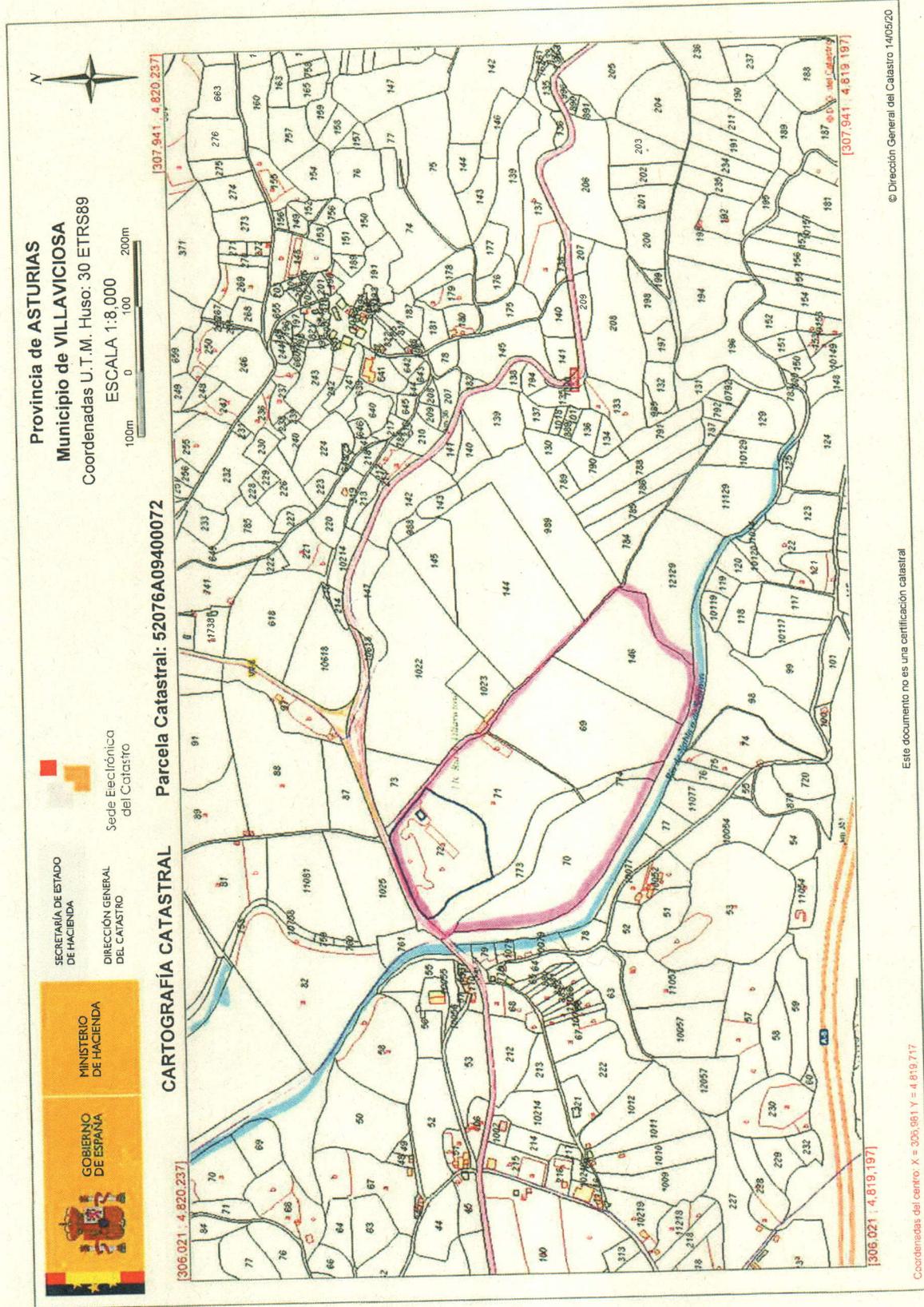
Así procede en justicia que piden en Villaviciosa, a 20 de mayo de 2020.-

Fdo.-ALICIA DE LA LLERA NORIEGA Fdo. MANUEL DE LA LLERA NORIEGA



Fdo. M<sup>a</sup> ROSA DE LA LLERA NORIEGA.-





4

10



**LICENCIA MUNICIPAL DE OBRAS**

ILMO. AYUNTAMIENTO  
DE VILLAVICIOSA  
DE ASTURIAS

D. Nicanor de la Llera Loy  
Tornón

Núm. 637

La Comisión Municipal Permanente de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día de 26 SET. 1969 de 19, acordó concederle la siguiente licencia de obras:

Para construir vivienda unifamiliar aislada sobre bajo, en el Porreu-Tornón, donde reside, con sujeción al proyecto técnico que adjunta.

2/ 53  
7/ 35  
0/ 8.43 U  
10/ 843  
926 3



Esta licencia se concede con las condiciones generales y especiales que se expresan al dorso.

Villaviciosa, de 4 OCT. 1969 de 19

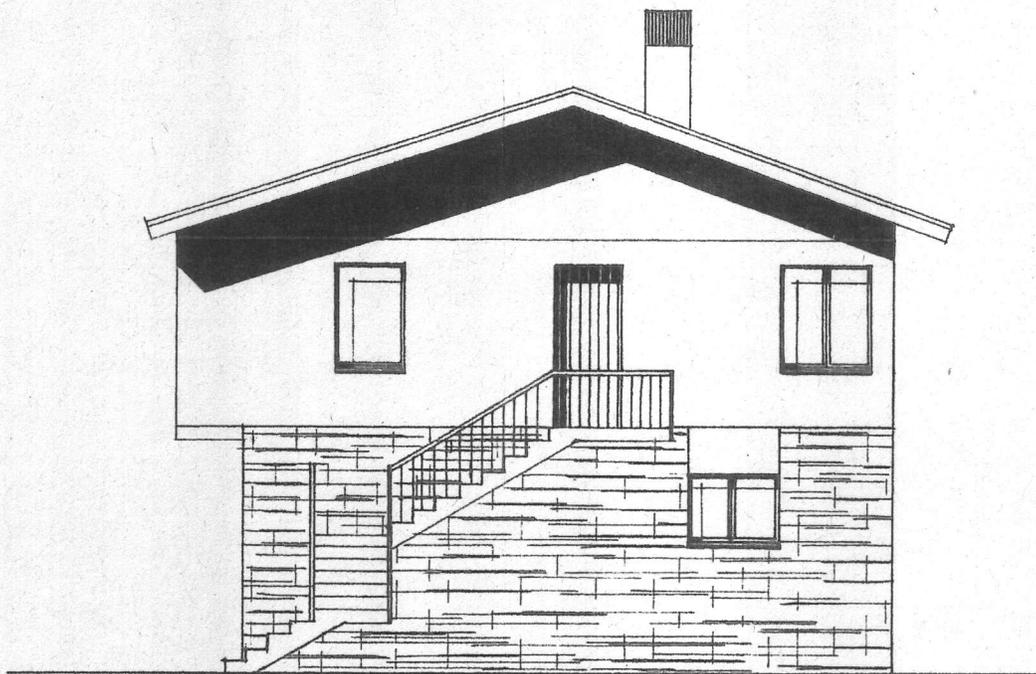
P. A. de la C. M. P.  
EL SECRETARIO,



*[Handwritten signature]*

Código seguro de Verificación : GEISER-afcc-fb68-c9f0-4310-914a-4cf9-9084-e4e7 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida





## ALZADO PRINCIPAL



PROYECTO:

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y BAJO EN  
TORNON, VILLAVICIOSA.-  
(SUSTITUYE AL ANTERIOR)

PROPIETARIO:

D. NICANOR DE LA LLERA LOY

Nº

ARQUITECTO:

D. CELSO GARCIA GONZALEZ

FECHA:

AGOSTO 1.969

FIRMA:

ALZADOS Y SECCION

ESCALAS

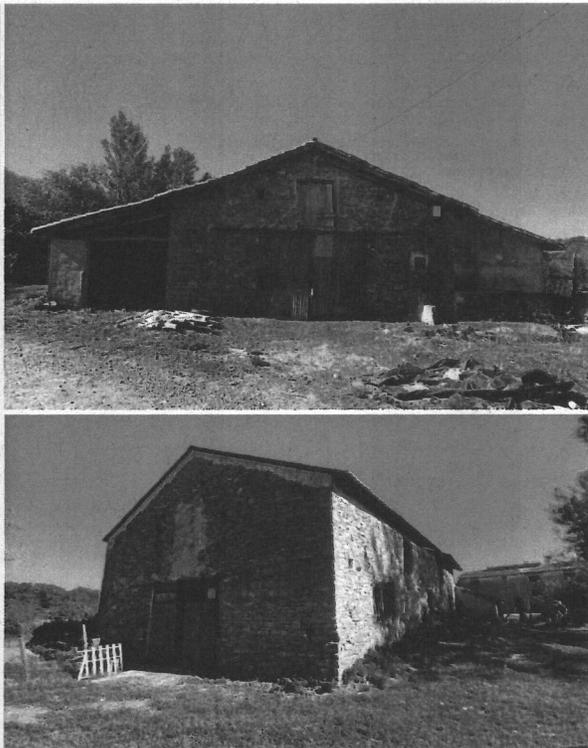
1 : 100

1/3 DE A-0

HOJA:

# CERTIFICADO

ESTADO  
ACTUAL



SITUACIÓN: EL PORREU DE SANTA TERESA Y TERRERÓN  
DENTRO DE LA REF. CATASTRAL: 52076A094000710000PY  
TORNÓN - 33.316 VILLAVERDE  
TÉRMINO MUNICIPAL DE VILLAVICIOSA

SOLICITANTE: D.ª MARÍA ALICIA DE LA LLERA NORIEGA  
N.I.F.: 10.868.963 - Z

septiembre 2020

LUIS FERNÁNDEZ BÁRCENA  
COLEGIADO Nº 1.428  
[luisfb@aparejastur.net](mailto:luisfb@aparejastur.net)  
[www.aparejadorluisfb.es](http://www.aparejadorluisfb.es)



Firmante digital AC FNMT Usuarios  
DN: CN=FERNANDEZ BARCENA,  
LUIS - 76957841W,  
SN=FERNANDEZ BARCENA,  
G=LUIS,  
SERIALNUMBER=IDCES-  
76957841W, C=ES  
Fecha: 2020.09.22  
18:16:47 +02:00

El Mortoriu, Bº. Villarriba  
33.535 Coya - Piloña  
Asturias (ESPAÑA)  
Tfno.: 679 58 93 59

arquitecto técnico / ingeniero de edificación



D. **Luis Fernández Bárcena** con D.N.I. 76.957.841–W, arquitecto técnico e ingeniero de edificación colegiado núm. 1.428 del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos del Principado de Asturias, con domicilio en El Mortoriu, Bº. Villarriba, Coya, 33.535 Piloña (Asturias).

Según el encargo realizado por Doña **María Alicia de la Llera Noriega** con D.N.I. **10.868.963 – Z**, con domicilio a efectos de notificación en Cl. Magdalena n.º 66, 2º A, 33.300 Villaviciosa (Asturias).

**CERTIFICO:**

Que dentro de la **parcela 71 del polígono 94 de Villaviciosa, REF. CAT. 52076A094000710000PY** y ocupando una superficie en planta baja de quinientos setenta y un metros cuadrados con setenta y ocho decímetros cuadrados (**#571,78 m²#**), se halla construido **UNA EDIFICACIÓN** formada por:  
**CUADRAS Y COBERTIZOS** en planta baja ocupando una superficie construida de quinientos setenta y un metros cuadrados con setenta y ocho decímetros cuadrados (**#571,78 m²#**), y su correspondiente **PAJAR** en planta bajocubierta con una superficie construida de cuatrocientos cuarenta y siete metros cuadrados con cincuenta y cinco decímetros cuadrados (**#447,55 m²#**), sita en El Porreu de Santa Teresa y Terrerón, Villaverde, parroquia de Tornón, concejo de Villaviciosa.

Linda: todos sus vientos por la parcela 71 del polígono 94. Se encuentra dentro de ésta, ubicada en la esquina Este de la misma, como se puede ver en el Anexo N.º 1 del presente Certificado.

Dicha edificación ya se menciona en la **ESCRITURA** de Compra-Venta número setecientos treinta y uno de fecha 19/09/1960 (... *cuadras y cobertizos existentes en la finca* ...), que se adjunta en el Anexo N.º 3 de este Certificado.

