Junio, 2013

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

El 30 de mayo de 2013 se ha publicado en el Boletín Oficial del Estado 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 ("la Ley 2/2013"), culminando con ello un proceso que se inició en sede parlamentaria el pasado mes de octubre de 2012.

Con la presente Ley se incorporan diversas novedades relevantes por lo que respecta a la gestión del litoral y a la intensidad con que la legislación restringe los usos permisibles en el dominio público marítimo-terrestre ("DPMT"), siendo sus principales objetivos, como reza la Exposición de Motivos de la misma, garantizar la protección del litoral y otorgar seguridad jurídica.

Los cambios en la regulación del litoral que introduce la Ley 2/2013 pueden agruparse, a modo de sumario, en cuatro ámbitos principales:

(i) cambios en la determinación de las lindes del DPMT y en el procedimiento de deslinde;

(ii) una modificación de los instrumentos legales que protegen la zona contigua al DPMT;

(iii) la alteración del régimen de concesiones y autorizaciones en las zonas de DPMT; y

(iv) novedades dirigidas a quienes resultaron afectados por la anterior Ley de Costas, entre las que destaca la regulación de la restitución a los particulares de aquellas propiedades que, como consecuencia de la entrada en vigor de la modificación de la Ley de Costas, dejen de formar parte del DPMT.

El primero de los ámbitos anteriormente señalados tiene reflejo en la modificación de los artículos 3 y 4 de la Ley de Costas. Hasta la fecha, cualquier terreno que quedara inundado por el agua del mar pasaba a formar parte del DPMT y -por tanto- el titular de dicho terreno perdía tal condición, pasando a ostentar un mero derecho de concesión sobre el activo. El cambio introducido prevé que la incursión del agua del mar en terrenos de titularidad privada como consecuencia de la conducción de aquella por la realización de obras con dicho fin no implicará que automáticamente como hasta ahora el terreno inundado pase a formar parte del DPMT, excepto si dicho terreno pasa a ser navegable.

En cuanto al segundo de los ámbitos mencionados debe destacarse que los contornos del DPMT están protegidos por instrumentos legales que limitan las actividades que pueden llevarse a cabo en las proximidades del mismo. La Ley de Costas impone un sistema de servidumbres llamadas "de protección" y "de tránsito".

La servidumbre de protección se configura como una franja de cien metros tierra adentro medida desde el límite de la ribera del mar, en la que no pueden construirse edificaciones destinadas a residencia. Por su parte, la servidumbre de tránsito se configura como una franja de seis metros desde el margen de la ribera del mar que debe mantenerse permanentemente expedita para garantizar la circulación pública por dicha ribera y el acceso de los servicios de salvamento a la misma. Con la modificación de la Ley de Costas la servidumbre de protección podrá ser de veinte metros en toda trama urbana consolidada por la edificación así como también, como posibilidad excepcional, en los márgenes de los ríos hasta donde sean sensibles las mareas, mientras que ya no se generarán servidumbres de tránsito en las Urbanizaciones Marítimo-Terrestres.

En tercer lugar debe señalarse una significativa modificación que afecta al régimen concesional del DPMT, y es que el plazo de las concesiones de DPMT se amplía hasta los setenta y cinco años.

Las concesiones son, también, susceptibles de transmisiones por negocios *inter vivos* como norma general, siempre que la Administración reconozca el cumplimiento de las condiciones establecidas en la concesión, mientras que con el régimen vigente hasta la fecha eran únicamente susceptibles de tal transmisión en supuestos excepcionales.

Por su parte, se aumenta el plazo máximo de vencimiento de las autorizaciones de uno a cuatro años.

En la medida en que las nuevas modificaciones de la Ley de Costas provocan que haya terrenos que antes de la modificación legal formaran parte del DPMT y ahora pierden tal condición, los particulares que en su momento fueran propietarios de dichos terrenos podrán recuperar ahora la titularidad de los mismos, con arreglo a los condicionantes legales que se expresan en la Ley.

Como novedades de la Ley 2/2013 relativas a quienes resultaron afectados por la anterior Ley de Costas cabe destacar también que se establece para los titulares de concesiones existentes una prórroga del plazo de sus concesiones de hasta setenta y cinco años, siendo igualmente aplicable dicha prórroga a aquellos que, sin ser concesionarios, sí son titulares de un derecho de ocupación y aprovechamiento del DPMT, si bien estos últimos deberán, con carácter previo, solicitar la correspondiente concesión. Cabe destacarse, a este respecto, que en el caso de que se trate de concesiones o títulos que amparen ocupaciones para usos destinados a instalaciones e industrias incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación, la prórroga será concedida previo informe del órgano ambiental de la Comunidad Autónoma en la que radique la ocupación.

Con esta misma finalidad ambiental, la Ley 2/2013 introduce criterios de eficiencia energética y de ahorro de agua en las obras de reparación, mejora, consolidación y modernización que se permiten realizar en los inmuebles que ocupan la zona de servidumbre de protección y el dominio público, siempre que no impliquen un aumento de volumen, altura ni superficie, sustituyendo la autorización administrativa autonómica por la declaración responsable.

Finalmente, la Ley 2/2013 trata con detalle el régimen de las Urbanizaciones Marítimo-Terrestres, posibilita la regularización de las existentes e introduce los condicionantes para las de nueva creación.

En suma, la aprobación de la Ley 2/2013 de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, implica la alteración significativa del régimen de gestión y uso del litoral, puesto que incide en la delimitación de los bienes demaniales del DPMT, supone un cambio en los efectos y extensión de las servidumbres que sirven a la preservación de dicho DPMT, provoca la extensión temporal de las concesiones otorgadas al amparo de la normativa anterior a los titulares de edificaciones preexistentes que ocupan el DPMT, y establece los términos en que los antiguos titulares de terrenos ahora excluidos del DPMT pueden recuperar la propiedad de los mismos.

La presente publicación contiene información de carácter general, sin que constituya opinión profesional ni asesoramiento jurídico.

© Junio 2013. J&A Garrigues, S.L.P., quedan reservados todos los derechos. Se prohíbe la explotación, reproducción, distribución, comunicación pública y transformación, total y parcial, de esta obra, sin autorización escrita de J&A Garrigues, S.L.P.