

**REAL DECRETO 876/2014, DE 10 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL
REGLAMENTO GENERAL DE COSTAS.**

(BOE de 11 de octubre de 2014)

-TEXTO PARCIAL-

.....
TÍTULO I

Bienes de dominio público marítimo-terrestre
.....

CAPÍTULO III

Deslindes
.....

Sección 2.ª Procedimientos
.....

Artículo 21. Procedimiento.

1. En el procedimiento serán oídos los propietarios que se encuentren incluidos en el dominio público marítimo terrestre y los colindantes, previa notificación, así como las personas que acrediten la condición de interesados, teniendo tal consideración las organizaciones legitimadas al amparo del artículo 2.2 de la Ley 27/2006, de 18 de julio.

2. El Servicio Periférico de Costas, una vez elaborado el plano de delimitación provisional de la zona de dominio público y de la de servidumbre de protección, y obtenidos de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro los planos catastrales y las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de los inmuebles afectados, donde consten la referencia catastral y los datos de identificación de los titulares catastrales y colindantes, procederá en el plazo de quince días desde la incoación del expediente a:

a) La publicación del anuncio de incoación del expediente en el Boletín Oficial de la Provincia, en su propio tablón de anuncios y en un diario de los de mayor circulación en la provincia, así como en la sede electrónica del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, con el fin de que, en el plazo de un mes, cualquier interesado pueda comparecer en el expediente, examinar el plano de delimitación provisional de la zona de dominio público y de la de servidumbre de protección y formular las alegaciones que considere oportunas.

b) La solicitud de informe a la comunidad autónoma y al Ayuntamiento respectivos, remitiéndoles a tal efecto copia de los planos de emplazamiento y delimitación provisional del dominio público y de la zona de servidumbre de protección y de la documentación catastral. Transcurrido el plazo de un mes sin que se reciba el informe se entenderá que es favorable. En la solicitud que se curse al Ayuntamiento se incluirá la petición de suspensión cautelar del otorgamiento de licencias de obra en el ámbito afectado por el deslinde.

c) La notificación al Registro de la Propiedad del acuerdo de incoación del expediente de deslinde, acompañado del plano del área a deslindar y de la relación de propietarios, interesando la certificación de dominio y cargas de las fincas inscritas a nombre de los propietarios incluidos en el expediente y de cualesquiera otras que colinden o intersecten con el dominio público marítimo-terrestre, según resulten del plano aportado y de los planos catastrales, así como la constancia de la incoación del expediente en el folio de cada una de ellas.

Dicha certificación habrá de expedirse en el plazo de un mes, prorrogable hasta un máximo de dos meses por causa justificada y previa petición del registrador de la propiedad.

El plano del área afectada por el deslinde deberá constar debidamente georreferenciado, con identificación de las parcelas, acompañándose de la referida documentación catastral a fin de que el Registrador de la Propiedad, al expedir la certificación, verifique la correspondencia de dicha relación de propietarios con el contenido de los asientos registrales o ponga de manifiesto las discrepancias que resulten de los mismos. Si en el expediente se incluyesen fincas no inscritas, el Servicio Periférico de Costas podrá solicitar simultáneamente que con carácter previo se tome anotación preventiva por falta de inscripción previa.

3. Con carácter simultáneo a la expedición de la referida certificación, el Registrador extenderá nota marginal en el folio de las fincas de las que certifique, en la que hará constar:

a) La iniciación del expediente de deslinde, con indicación de los datos que permitan su identificación así como la fecha del acuerdo de incoación del deslinde y de su publicación.

b) La expedición de la certificación de dominio y cargas de las fincas afectadas por el deslinde.

c) La advertencia de que dichas fincas pueden quedar afectadas por el deslinde y en consecuencia ser incorporadas, en todo o en parte, al dominio público marítimo-terrestre o resultar incluidas total o parcialmente en la zona de servidumbre de protección o tránsito.

d) La circunstancia de que la resolución aprobatoria del procedimiento de deslinde servirá de título para rectificar las situaciones jurídico-registrales contradictorias con el deslinde.

Esta nota marginal se cancelará al practicar la inscripción o anotación de la resolución por la que se aprueba el expediente de deslinde. Igualmente podrá cancelarse a solicitud del Servicio Periférico de Costas o por resolución judicial, y en cualquier caso por caducidad, una vez transcurridos tres años desde su fecha, si bien podrá solicitarse la prórroga de su vigencia por un plazo máximo de otros tres años, que habrá de hacerse constar en el folio por nota marginal con anterioridad a la expiración del plazo inicial.

Todas las comunicaciones y remisión de documentos e información entre los Servicios Periféricos de Costas y el Registro de la Propiedad se realizarán preferentemente por medios electrónicos a través de la Sede Electrónica de los Registros.

4. En todo caso, se garantizará la adecuada coordinación entre los planos topográficos empleados en la tramitación del procedimiento y la cartografía catastral.

5. Cuando el deslinde afecte al dominio público portuario estatal, se remitirá el expediente de deslinde, antes de su aprobación, al Ministerio de Fomento para que, en el plazo de dos meses, emita un informe sobre las materias que afecten a sus competencias. En caso de discrepancia entre ambos Ministerios sobre el deslinde del dominio público portuario, decidirá el Consejo de Ministros (artículo 12.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

.....

Artículo 23. Nuevas fincas registrales afectadas por el deslinde.

1. Si durante la tramitación del expediente se tuviera conocimiento de la existencia de nuevas fincas registrales afectadas por el deslinde, no incluidas en la certificación, se solicitará del registrador que proceda a la expedición de certificación de dominio y cargas de las mismas y a extender en el folio de la finca la nota marginal prevista en el artículo 21.3 de este reglamento.

2. Dicha actuación podrá ser practicada igualmente de oficio, cuando la omisión de la finca afectada en la certificación expedida para la incoación del expediente de deslinde sea apreciada por el propio registrador de la propiedad, circunstancia que será notificada tanto al Servicio Periférico de Costas, como a todos los titulares que tengan algún derecho inscrito, en la forma establecida en el artículo 31.2.b) de este reglamento, al objeto de que puedan comparecer en el expediente, debiendo quedar constancia en el folio registral de la práctica de dichas notificaciones.

3. En toda información registral referida a fincas que, según la cartografía catastral, intersecten o colinden con el dominio público marítimo terrestre, se pondrá de manifiesto tal circunstancia como

información territorial asociada y se incluirán los datos identificativos del expediente de deslinde cuando conste su iniciación por nota indicativa y los efectos que pueden derivarse del mismo.

Dicha información habrá de ser igualmente consignada en las notas de calificación o despacho respecto de los documentos que se presenten con posterioridad a la nota marginal de la incoación del expediente de deslinde.

La misma publicidad se producirá respecto a fincas afectadas por la zona de servidumbre de protección y tránsito.

Artículo 24. Proyecto de deslinde.

1. Practicadas las actuaciones previstas en los artículos 21, 22 y 23 de este reglamento, el Servicio Periférico de Costas formulará el proyecto de deslinde, que comprenderá:

a) Memoria, con descripción de las actuaciones practicadas e incidencias producidas y con justificación de la línea de deslinde propuesta y demás delimitaciones previstas en el artículo 18 de este reglamento, en función de aquellas y de los informes emitidos y alegaciones presentadas.

b) Planos topográficos a escala no inferior a 1/1.000, con el trazado de la línea de deslinde y las delimitaciones indicadas, debidamente recogidas en los planos catastrales.

c) Pliego de condiciones para el replanteo y posterior amojonamiento del deslinde.

d) Presupuesto estimado.

2. El proyecto y su ejecución deberán cumplir las instrucciones técnicas que, en su caso, se aprueben por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, incluyendo los modelos de hitos de deslinde y de otras señales o referencias.

3. El expediente de deslinde, con el proyecto y el acta de replanteo, será elevado al Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente para su aprobación mediante orden ministerial.

.....

Artículo 26. Aprobación del deslinde.

1. La orden de aprobación del deslinde deberá especificar los planos que se aprueban, que han de permitir georreferenciar en la cartografía catastral el límite interior del dominio público marítimo-terrestre, así como el de la ribera del mar cuando no coincida con aquel. Además, se hará constar la geolocalización de las servidumbres impuestas a los terrenos colindantes.

2. Dicha orden se notificará a los propietarios que se encuentren incluidos en el dominio público marítimo terrestre y los colindantes, y a quienes hayan comparecido en el expediente acreditando su condición de interesados, teniendo tal consideración las organizaciones legitimadas al amparo del artículo 2.2 de la Ley 27/2006, de 18 de julio, así como a la comunidad autónoma, al ayuntamiento, al Catastro y al Registro de la Propiedad, y se publicará en el «Boletín Oficial del Estado».

La publicación en el «Boletín Oficial del Estado» no incluirá necesariamente los planos del deslinde, pero indicará el modo en que estos son accesibles.

3. La notificación al Registro de la Propiedad se llevará a efecto preferentemente mediante documento electrónico que comprenda la base grafica del plano de deslinde, al objeto de su incorporación al sistema informático registral para la identificación de las fincas sobre la cartografía catastral, practicándose los asientos que procedan en la forma establecida en el artículo 31 de este reglamento. Será título inscribible la certificación de la resolución por la que se apruebe el expediente de deslinde, expedida por el órgano competente, en la que se han de relacionar las fincas que resulten afectadas. Igualmente deberá constar la forma en la que se ha realizado la notificación del expediente de deslinde a todos los propietarios e interesados a que se hace referencia en el artículo 21.1 de este reglamento. La comunicación al Catastro se realizará de acuerdo con lo dispuesto por Orden del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.

Artículo 27. Revisión del deslinde.¹

1. Los deslindes se revisarán cuando se altere la configuración del dominio público marítimo-terrestre de acuerdo con lo expuesto en los apartados a) y b) siguientes. La incoación del expediente de deslinde tendrá los efectos previstos en el artículo 12 de la Ley 22/1988, de 28 de julio. La revisión del deslinde se tramitará de conformidad con lo previsto en esta sección.

a) En los supuestos de incorporación de terrenos previstos en los apartados 7 y 8 del artículo 5 de este reglamento y en los de desafectación recogidos en el artículo 38 de este reglamento, no será necesario tramitar un nuevo deslinde, sino que será suficiente con rectificar el deslinde existente con información pública y solicitud de informes a las entidades locales y la comunidad autónoma, de forma que se adapte la línea definitoria del dominio público marítimo-terrestre al resultado de tales incorporaciones o desafectaciones.

b) En el caso de que se constate, mediante datos oceanográficos, meteorológicos, geomorfológicos, cartográficos, sedimentarios o de otra índole, la existencia de bienes con las características de dominio público marítimo-terrestre, conforme a lo dispuesto en los artículos 3, 4 y 5 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y concordantes de este reglamento, tierra adentro del deslinde aprobado, a causa del avance del mar o de las arenas, se seguirá el procedimiento previsto en el artículo 19 y siguientes de este reglamento.

2. Los titulares de los terrenos que tras la revisión del deslinde se incorporen al dominio público marítimo-terrestre pasarán a ser titulares de un derecho de ocupación y aprovechamiento, a cuyo efecto la Administración otorgará de oficio la concesión, salvo renuncia expresa del interesado.

La concesión se otorgará por setenta y cinco años contados a partir de la fecha de aprobación del deslinde, respetando los usos y aprovechamientos existentes, sin obligación de abonar canon, entendiéndose por usos y aprovechamientos existentes los que a la fecha de aprobación del deslinde se estuvieran llevando a cabo y fueran conformes a la legalidad vigente.

La orden ministerial por la que se apruebe la revisión del deslinde, en la que se incluirá la relación de los inmuebles afectados y sus referencias catastrales, se notificará a los interesados que hayan comparecido en el expediente, así como a la comunidad autónoma, al ayuntamiento, a la Dirección General del Catastro, para la incorporación de la alteración sobre la titularidad de los inmuebles correspondientes, y al Registro de la Propiedad.

3. Los titulares de las obras e instalaciones que, tras la revisión del deslinde, se incorporen al dominio público marítimo-terrestre o a la zona de servidumbre de protección, podrán realizar obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie.

A estos efectos, se entenderá por obras de reparación, mejora, consolidación y modernización aquellas que se definen en la disposición transitoria decimocuarta.2 de este reglamento.

Estas obras deberán suponer una mejora en la eficiencia energética. A tal efecto y cuando les resulte aplicable, tendrán que obtener una calificación energética final que alcance una mejora de dos letras o una letra B, lo que se acreditará mediante la certificación de eficiencia energética, de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción o con renovaciones importantes.

Asimismo, en estas obras, cuando proceda, se emplearán los mecanismos, sistemas, instalaciones y equipamientos individuales y/o colectivos que supongan un ahorro efectivo en el consumo de agua. En el caso de que afecten a jardines y espacios verdes, para su riego fomentarán el uso de recursos hídricos marginales, tales como aguas regeneradas o aguas de lluvia almacenadas.

4. Las circunstancias a las que se refiere el apartado anterior deberán acreditarse ante el Servicio Periférico de Costas o ante la Administración Autonómica, según se ubiquen en dominio público marítimo-terrestre o servidumbre de protección, mediante una declaración responsable, de

¹ Se modifican los apartados 1 y 2 por el art. único.6 del Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto (BOE núm. 184, de 2 de agosto).

acuerdo con lo previsto en el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común², con carácter previo a la autorización urbanística que proceda. En caso de que las obras o instalaciones afecten a la servidumbre de tránsito se requerirá que, con carácter previo, la Administración General del Estado emita un informe favorable en el que conste que la servidumbre de tránsito queda garantizada, de acuerdo con lo dispuesto en la disposición transitoria decimocuarta, apartado 5, de este reglamento. Este informe deberá emitirse en el plazo de dos meses desde su solicitud, excepto en los supuestos previstos en la disposición transitoria decimocuarta, apartado 1.b, de este reglamento. Si en dicho plazo no se emitiera, se entenderá que tiene carácter favorable.

La declaración responsable deberá contener, al menos, la documentación acreditativa de la personalidad del peticionario y la declaración expresa de que las obras a realizar cumplen lo establecido en la Ley 22/1988, de 28 de julio, y en este reglamento.

.....

Artículo 29. Terrenos en situación de regresión grave.

1. La Administración General del Estado podrá declarar en situación de regresión grave aquellos tramos del dominio público marítimo-terrestre en los que se verifique un retroceso de la línea de orilla superior a 5 metros al año, en cada uno de los últimos cinco años, siempre que se estime que no puedan recuperar su estado anterior por procesos naturales.

Se entenderá por línea de orilla la línea de corte del plano de pleamar máxima viva equinoccial con el terreno.

2. En los terrenos declarados en situación de regresión grave no podrá otorgarse ningún nuevo título de ocupación del dominio público marítimo-terrestre.

3. Excepcionalmente, y en las zonas en las que no exista riesgo cierto de inundación en los próximos cinco años, la declaración podrá prever motivadamente que se otorguen derechos de ocupación destinados a servicios públicos acordes con lo establecido en el artículo 32 de la Ley 22/1988, de 28 de julio. Estas ocupaciones no podrán otorgarse por un plazo que exceda de cinco años, prorrogables por períodos iguales dentro del máximo previsto en la Ley 22/1988, de 28 de julio.

4. Las construcciones amparadas por un derecho de ocupación, existentes en los terrenos declarados en situación de regresión grave, se mantendrán, siempre que el mar no les alcance o exista riesgo cierto de que lo haga, en los términos de este artículo.

En caso contrario, el derecho de ocupación se extinguirá de acuerdo con lo previsto en el artículo 78 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y 163 de este reglamento.

5. En los terrenos declarados en situación de regresión grave, la Administración General del Estado podrá realizar actuaciones de protección, conservación o restauración. En este caso podrá imponer contribuciones especiales de acuerdo con lo previsto en el artículo 87 bis de la Ley 22/1988, de 28 de julio.

6. La declaración de situación de regresión grave se hará por orden ministerial, previo sometimiento al trámite de información pública así como a informe de la comunidad autónoma y ayuntamientos correspondientes y trámite de alegaciones de quienes acrediten la condición de interesado personándose en el expediente. La orden ministerial se publicará en el Boletín Oficial del Estado, así como en la sede electrónica del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. Del mismo modo, se dará traslado de dicha Orden al Registro de la Propiedad, preferentemente mediante documento electrónico que comprenda la base gráfica del tramo declarado en regresión, al objeto de su incorporación al sistema informático registral sobre la cartografía catastral, dándose publicidad de esta limitación como información territorial asociada.

7. Si las circunstancias que motivaron la declaración de situación de regresión grave desaparecieran, por orden ministerial se podrá revocar tal declaración, cesando todos sus efectos.

² Esta remisión se entenderá realizada al artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (BOE núm. 236, de 2 de octubre), de conformidad con su disposición final 4ª.

.....

Sección 3.ª Efectos

.....

Artículo 33. Inmatriculación e inscripción de los excesos de cabida en fincas situadas en la zona de servidumbre de protección.

1. El registrador denegará en todo caso la inmatriculación o la inscripción del exceso de cabida solicitado cuando la zona del dominio público marítimo terrestre con la que intersekte la finca sea la resultante de un expediente de deslinde ya aprobado e inscrito o anotado en el Registro de la Propiedad.

2. La Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar trasladará a la Dirección General de los Registros y del Notariado, para su incorporación al Sistema Informático Registral, la representación grafica georreferenciada en la cartografía catastral, tanto de la línea de dominio público marítimo terrestre, como de las servidumbres de tránsito y protección. Dicha información gráfica será suministrada en soporte electrónico.

Únicamente se procederá a la inmatriculación o inscripción de excesos de cabida respecto de fincas que intersecten con la zona de servidumbre de protección, cuando se acredite en el procedimiento registral la no colindancia o invasión del dominio público marítimo-terrestre, conforme a lo establecido en esta Sección.

Artículo 34. Comprobaciones registrales previas a la inmatriculación o inscripción del exceso de cabida de las fincas situadas en servidumbre de protección y su descripción registral.

1. El registrador de la propiedad, salvo que justifique las razones por las que no es posible, ha de proceder a identificar gráficamente las fincas que intersecten con la zona de servidumbre de protección y a verificar que no colindan o invaden el dominio público marítimo terrestre, como requisito previo a la práctica de la inmatriculación o exceso de cabida solicitada. Cuando alguna finca colinde o intersekte con la zona de dominio público marítimo terrestre, conforme a la representación grafica suministrada por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar y cuyo deslinde no figure inscrito o anotado, el registrador suspenderá la inscripción solicitada y lo comunicará el mismo día al Servicio Periférico de Costas, así como al presentante y al titular, tomando en su lugar anotación preventiva de la suspensión por noventa días y reflejando por nota marginal la fecha de la recepción de dicha notificación en el Servicio Periférico de Costas.

El Servicio Periférico de Costas expedirá certificación en el plazo de un mes desde la recepción de la petición del registrador, pronunciándose sobre si la finca objeto de anotación invade el dominio público marítimo terrestre, e incorporando el plano catastral de la finca que determine su relación con la línea del dominio público marítimo terrestre y las servidumbres de protección y tránsito. Transcurrido dicho plazo sin que se haya recibido contestación, se procederá a la conversión de la anotación en inscripción, extremo que se notificará al Servicio Periférico de Costas, dejando constancia de tal actuación en el folio de la finca.

Cuando la certificación resulte la invasión del dominio público marítimo-terrestre, el registrador denegará la inscripción del título y cancelará la anotación preventiva de suspensión.

2. Si la zona a la que se refiere la solicitud de inmatriculación o de inscripción del exceso de cabida no estuviera deslindada, se iniciará el correspondiente deslinde dentro de un plazo que no podrá ser superior a tres meses desde la correspondiente solicitud, quedando entre tanto en suspenso la inscripción solicitada.

El Servicio Periférico de Costas comunicará esta circunstancia al Registro de la Propiedad dentro del mes siguiente a la recepción de la petición del registrador y se prorrogará la anotación de suspensión hasta un máximo de cuatro años, con solicitud de la expedición de la certificación de titularidad y cargas a que se refiere el artículo 21.3 de este reglamento, lo que se reflejará por nota marginal, quedando el asiento practicado supeditado a la resolución del expediente de deslinde. Iniciado el expediente el Servicio Periférico de Costas notificará al registro la fecha del acuerdo de incoación y de su publicación, así como el plano con la delimitación provisional afectante a la finca,

indicándose tales circunstancias por nota marginal tal como establece el artículo 21.3. El titular a cuyo favor resulte anotado el dominio habrá de ser notificado en el expediente de deslinde.

Igualmente se podrá tomar anotación preventiva de la suspensión, con los mismos efectos y vigencia, cuando el expediente se haya iniciado a solicitud del propietario, quien asumirá los costes del mismo. Será título formal para practicar la referida anotación, que deberá acompañar al título o documento cuya inscripción se solicite, la certificación expedida por el Servicio Periférico de Costas en la que consten los datos del expediente, la descripción de la finca afectada y su representación grafica conforme al plano provisional tenido en cuenta para la iniciación del expediente, debiendo proceder el registrador en la forma establecida en el artículo 21.2.c) y 3 de este reglamento.

4. El registrador, no obstante, practicará la inscripción solicitada cuando el Título presentado testimonie o se acompañe de certificación expedida por el Servicio Periférico de Costas, acreditando que la finca no invade el dominio público marítimo terrestre, reflejando mediante técnicas de geolocalización su situación con relación a la zona de dominio público y las servidumbres de protección y tránsito, siempre que ello no contradiga ningún asiento de deslinde inscrito o anotado, en cuyo caso será necesario proceder previa o simultáneamente a su rectificación conforme al procedimiento legalmente establecido.

Artículo 35. Descripción registral de las fincas que intersecten con la zona de servidumbre de tránsito o protección.

1. Tanto el título como la descripción registral de las fincas que intersecten con la zona de servidumbre de protección, contendrá expresa mención sobre su colindancia o no con respecto al dominio público marítimo-terrestre. Cuando la manifestación negativa vertida por las partes en el título sea coincidente con el contenido de la representación gráfica suministrada por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, el registrador llevará a efecto la inscripción solicitada, siempre que no tenga duda debidamente motivada sobre tal extremo, se trate de un tramo ya deslindado y el título incorpore el plano individualizado del deslinde de la finca totalmente coincidente con la descripción literaria de la misma, que permita su localización en la cartografía catastral.

2. Cuando el título presentado no contenga referencia alguna a la colindancia de la finca con la zona de dominio público marítimo-terrestre, el registrador, una vez identificada gráficamente la misma, procederá a practicar la inscripción solicitada en los términos que resultan del apartado anterior, siempre que resulte acreditada la no colindancia o intersección con el dominio público marítimo-terrestre. Cuando según la documentación aportada al Registro de la Propiedad no sea posible la identificación gráfica de la finca en la cartografía catastral o existan dudas razonadas sobre su ubicación real, que deberá ser debidamente motivado por el registrador, éste suspenderá la inscripción y notificará tal circunstancia al titular para que pueda comparecer en el procedimiento registral durante los diez días siguientes a la recepción de la notificación, y hacer las manifestaciones y aportación de documentos que procedan en relación con la identificación gráfica de la finca.

Determinada la no colindancia con el dominio público marítimo-terrestre, se practicará la inscripción en la forma establecida en el párrafo anterior. En caso contrario, se tomará anotación preventiva de la suspensión y se notificará al Servicio Periférico de Costas en la forma establecida en el artículo 34.1 de este reglamento.

3. Siempre que el título registral contenga la indicación de que la finca linda con el mar, la colindancia se entenderá referida al límite interior de la ribera del mar, incluso en los casos de exceso de cabida.

4. En el caso de que el dominio público marítimo-terrestre incluya alguna pertenencia distinta de la ribera del mar, la colindancia a que se refiere el párrafo anterior se entenderá que lo es con respecto al límite interior de dicho dominio.

5. Si de la identificación de la finca, conforme a lo dispuesto en el apartado 1, resultara que esta se ubica en las zonas de servidumbre de tránsito o protección, se practicará la inscripción, indicando tal circunstancia, salvo que se trate de un acto o negocio que vulnere las limitaciones a que están afectas estas zonas.

6. Lo dispuesto en los artículos anteriores se aplicará igualmente a los excesos de cabida, salvo que se trate de fincas de linderos fijos o de tal naturaleza que excluyan la posibilidad de invasión del dominio público marítimo-terrestre.

.....

TÍTULO IV

Régimen Económico-Financiero de la utilización del dominio público Marítimo-Terrestre.

.....

CAPÍTULO II

Cánones

Artículo 181. Canon de ocupación o aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre.³

1. Toda ocupación o aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre en virtud de una concesión o autorización, cualquiera que fuere la Administración otorgante, devengará el correspondiente canon a favor de la Administración General del Estado, sin perjuicio de los que sean exigibles por aquélla. El canon seguirá devengándose tras el vencimiento del título, en tanto se tramita prórroga o nuevo título de ocupación o se procede al levantamiento de las instalaciones.

2. Están obligados al pago del canon, en la cuantía y condiciones que se determinan en la Ley 22/1988, de 28 de julio, los titulares de las concesiones y autorizaciones antes mencionadas.

3. Para la determinación de la cuantía del canon se tendrán en cuenta las siguientes prescripciones:

a) Ocupación del dominio público marítimo-terrestre:

1.º Por ocupación de bienes de dominio público marítimo-terrestre, la valoración del bien ocupado se determinará por equiparación al mayor de los tres valores siguientes: El valor catastral, el comprobado por la Administración a efectos de cualquier tributo, o el precio, contraprestación o valor de adquisición declarados por los sujetos pasivos, aplicables a los terrenos contiguos a sus zonas de servidumbre que tengan un aprovechamiento similar a los usos que se propongan para el dominio público. A estos efectos, se utilizará la media de los valores catastrales de las parcelas contiguas a las zonas de servidumbre que tengan un aprovechamiento similar. En caso de no existir un aprovechamiento similar, se tomará la media de los valores utilizados para la determinación de los cánones devengados por las concesiones otorgadas en el dominio público marítimo-terrestre en ese término municipal.

El valor resultante será incrementado con el importe medio estimado de los beneficios netos anuales, antes de impuestos, que sea previsible obtener en la utilización del dominio público durante un período de diez años. Si la duración de la concesión tuviera un plazo inferior a diez años, esa estimación será por todo el período concesional.

La estimación de dichos beneficios se realizará teniendo en cuenta los estudios económicos que facilite el solicitante de la concesión o autorización, así como las informaciones que pueda recabar y las valoraciones que pueda efectuar la Administración otorgante, directamente o por comparación con otras concesiones existentes. En ningún caso esta estimación será inferior al 20 por 100 del importe de la inversión a realizar por el solicitante.

Se tomará como valor de la inversión el presupuesto material de ejecución de las obras e instalaciones en dominio público marítimo-terrestre actualizado y completado, teniendo en cuenta, entre otros, la previsión del levantamiento de las obras a la extinción del título.

2.º Para las ocupaciones de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, electricidad y comunicaciones, de interés general, la valoración del bien ocupado será de 0,006 euros por metro cuadrado de superficie ocupada, incrementada en los rendimientos que sea previsible obtener en la utilización de dicho dominio. Dicho interés general, deberá ser determinado en una resolución

³ Se modifica por el art. único.25 del Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto (BOE núm. 184, de 2 de agosto).

específica para dicha ocupación. En ningún caso esta estimación será inferior al 20 por ciento del importe de la inversión a realizar por el solicitante.

3.º En el caso de ocupaciones de obras e instalaciones ya existentes, la base imponible se calculará sumando lo dispuesto en los números 1.º, 2.º o 4.º de este apartado, según proceda, al valor material de dichas obras e instalaciones.

Para calcular el valor material de las obras e instalaciones a ocupar se dividirá el plazo de la concesión a otorgar por el periodo máximo de amortización publicado en la tabla del artículo 12.1 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, y se multiplicará por el presupuesto de ejecución material de las obras e instalaciones actualizado.

4.º En los supuestos de ocupaciones de obras e instalaciones en el mar territorial, la valoración del bien ocupado será de 0,006 euros por metro cuadrado de superficie ocupada, a la que se sumará lo dispuesto en el apartado 1.º, párrafos tercero y cuarto. En el caso de que estas ocupaciones se destinen a la investigación o explotación de recursos mineros y energéticos, se abonará un canon de 0,006 euros por metro cuadrado de superficie ocupada.

b) Por aprovechamiento de bienes de dominio público marítimo-terrestre, el valor del bien será el de los materiales aprovechados a precios medio de mercado.

4. En el caso de cultivos marinos la base imponible del canon de ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre se calculará con arreglo a las siguientes reglas:

a) Se considerará como valor de los bienes ocupados la cantidad de 0,006 euros por metro cuadrado.

b) En cuanto a los rendimientos que se prevé obtener en la utilización del dominio público marítimo-terrestre, se considerarán los siguientes coeficientes:

Tipo 1. Cultivos marinos en el mar territorial y aguas interiores: 0,4 euros/m2.

Tipo 2. Cultivos marinos en la ribera del mar y de las rías: 0,16 euros/m2.

Tipo 3. Estructuras para las tomas de agua de mar y desagües desde cultivos marinos localizados en tierra: 5 euros/m2.

5. El tipo de gravamen anual será del 8 por ciento sobre el valor de la base, salvo en el caso de aprovechamiento, que será del 100 por ciento.

A efectos del cálculo del gravamen anual, la base será la descrita en cada uno de los apartados anteriores.

6. El canon de ocupación a favor de la Administración General del Estado que devengarán las concesiones que las comunidades autónomas otorguen en dominio público marítimo-terrestre adscrito para la construcción de puertos deportivos o pesqueros, se calculará según lo previsto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, y en su normativa de desarrollo. La estimación del beneficio que se utilice para obtener la base imponible del canon, en ningún caso podrá ser inferior al 3,33 por ciento del importe de la inversión a realizar por el solicitante.

.....

TÍTULO VI

Competencias administrativas

.....

CAPÍTULO V

Impugnación de actos y acuerdos

.....

Disposición adicional sexta. Desarrollo de la disposición adicional cuarta de la Ley 2/2013, de 29 de mayo.

1. Con carácter excepcional, y debido a la especial configuración geomorfológica de la isla de Formentera, respecto de ella se entenderá que queda incluido en el dominio público marítimo-terrestre:

a) El espacio de territorio que baña el mar en su flujo y reflujo, en donde sean sensibles las mareas, y las mayores olas en los temporales ordinarios en donde no lo sean. A estos efectos, se entiende que son temporales ordinarios los que se han repetido, al menos, en tres ocasiones en los cinco años inmediatamente anteriores al momento en que se inicie el deslinde.

b) Las playas, entendiéndose por tales las riberas del mar o de las rías formadas por arenales o pedregales en superficie casi plana, con vegetación nula o escasa y característica.

2. En el plazo de dos años desde la entrada en vigor de la citada ley, la Administración General del Estado practicará el correspondiente deslinde, de acuerdo con lo establecido en el apartado anterior.

3. A las construcciones e instalaciones emplazadas en la zona de servidumbre de tránsito o protección, les será de aplicación lo dispuesto en la disposición transitoria cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio.

La servidumbre de protección tendrá una extensión de cien metros medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar, sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria tercera, apartado 3, de la Ley 22/1988, de 28 de julio.

4. Aquellas personas que son propietarias, con título inscrito en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de terrenos que tras el deslinde previsto en el apartado 2 de esta disposición dejen de formar parte del dominio público, serán reintegrados en el dominio de aquellos bienes (disposición adicional cuarta de la Ley 2/2013, de 29 de mayo).

Lo dispuesto en el párrafo anterior dará lugar a la reinscripción en el Registro de la Propiedad de dichos terrenos, que deberán ser reintegrados a nombre de las personas que figuren como titulares en la última inscripción del dominio anterior a su afectación al dominio público o bien a la inscripción a favor de sus causahabientes, siendo título inscribible la certificación de la resolución firme que acuerde el reintegro de dichos bienes, que deberán ser descritos conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria e identificados mediante plano catastral que determine su relación respecto de las servidumbres de protección y tránsito. La inscripción a favor de los causahabientes del titular registral requiere que acrediten ante el Registrador su respectivo título de adquisición, y, en su caso, que con carácter previo se reanude el tracto sucesivo interrumpido, bien mediante la inscripción de los títulos intermedios, bien mediante el correspondiente expediente de dominio.

En caso de que el dominio de los titulares registrales a que se refiere el párrafo primero de esta disposición estuviese afecto a cargas o derechos inscritos en el momento de la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, la reinscripción de estos últimos, en su caso, requerirá el acuerdo de los respectivos titulares actuales del dominio y de tales cargas o derechos o, en su defecto, la oportuna resolución judicial.

5. El resto de los terrenos que no se encontrasen en el supuesto previsto en el apartado cuarto de esta disposición y hubieran quedado fuera del deslinde previsto en el mismo, mantendrán la consideración de bienes de titularidad de la Administración General del Estado y se entenderán afectados al uso propio del dominio público marítimo-terrestre conforme al artículo 17 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, sin perjuicio de que posteriormente pueda procederse a su desafectación, de acuerdo con el artículo 18 de la misma ley y el 38 de este reglamento.

Disposición adicional séptima. Desarrollo de las disposiciones adicionales quinta y sexta de la Ley 2/2013, de 29 de mayo.

Lo dispuesto en las disposiciones adicionales quinta y sexta de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, dará lugar a la inscripción en el Registro de la Propiedad de los terrenos que deberán ser reintegrados a nombre de las personas que figuren como titulares en la última inscripción de dominio anterior a su afectación al dominio público, o bien a la inscripción a favor de sus causahabientes siendo título inscribible la certificación de la resolución firme que acuerde el reintegro de dichos bienes, que deberán ser descritos conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria e identificados

mediante plano catastral que determine su relación respecto de las servidumbres de protección y tránsito. La inscripción a favor de los causahabientes del titular registral requiere que acrediten ante el registrador su respectivo título de adquisición, y, en su caso, que con carácter previo se reanude el tracto sucesivo interrumpido, bien mediante la inscripción de los títulos intermedios, bien mediante la inscripción de los títulos intermedios, bien mediante el correspondiente expediente de dominio.

En caso de que el dominio de los titulares registrales a que se refiere el párrafo primero de esta disposición estuviese afecto a cargas o derechos inscritos en el momento de la entrada en vigor de la Ley 22/1988 de 28 de julio, la reinscripción de estos últimos, en su caso, requerirá el acuerdo de los respectivos titulares actuales del dominio y de tales cargas o derechos o, en su defecto, la oportuna resolución judicial.

El resto de los terrenos que no se encontrasen en el supuesto previsto en el apartado primero de las disposiciones quinta y sexta de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, y hubieran quedado fuera del deslinde previsto en el mismo, mantendrán la consideración de bienes de titularidad de la Administración General del Estado y se entenderán afectados al uso propio del dominio público marítimo-terrestre conforme al artículo 17 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, sin perjuicio de que posteriormente pueda procederse a su desafectación de acuerdo con el artículo 18 de la misma ley y 38 de este reglamento.

.....