

## ANÁLISIS COMPARATIVO DE LA LEY DE COSTAS ESPAÑOLA y LA LEY DE ZONA MARÍTIMO-TERRESTRE DE COSTA RICA. Por JESÚS SANZ FERNÁNDEZ. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD.

España y CR no solo tienen un pasado común, sino que también elementos jurídicos comunes por ese mismo pasado, e incluso datos curiosos coincidentes en su evolución económica mundial a día de hoy.

Los extranjeros protagonizaron el 15 % de las compraventas registradas de vivienda en 2023, tanto en España como en CR, En algunas regiones, como las Islas Baleares en España o Guanacaste en Costa Rica pasan del 30%.

En ambos casos, curiosamente, entre el 60 y 70% de las propiedades que se vendieron frente a la playa fueron compradas por extranjeros, especialmente ingleses, alemanes y franceses en España, y estadounidenses y canadienses en CR.

Si antiguamente la presión era agrícola, ahora es especialmente urbanística, y dentro de ésta, turística.

### INTRODUCCIÓN. BREVE EVOLUCIÓN HISTÓRICA

#### ESPAÑA

1. Derecho romano:” Res communis omnium”. Falta de interés y escasa utilización.
2. Las Partidas: todos pueden usar el mar para pescar o navegar. Se mantiene así siglos. El centro histórico de las ciudades y pueblos costeros mediterráneos están alejados 1 o 2 km del mar. La razón es bien simple, hace tan solo un siglo que el ser humano valora vivir frente al mar, un hecho que anteriormente se consideraba problemático y hostil. Protección de temporales, de piratas, de invasiones. No se disfruta del mar hasta mediados del siglo XIX.
3. Ley de aguas y ley de costas de 1866 comienza a usar conceptos técnicos “lo que cubre o descubre el mar” es la playa. Empezamos a ver un problema técnico que implica un concepto jurídico indeterminado que se convertirá en determinado con definiciones tecno-geológicas. En vigor casi 100 años.
4. Fenómeno turístico en España en el boom de los 60 y en el año 69 se aprueba la Ley de costas de 1969 de 26 de abril que armoniza una docena de normas en algunos casos incluso contradictorias y declara un concepto de dominio público poco ambicioso “sin perjuicio de los derechos legalmente” adquiridos en su artículo 1, y el 4 solo les impone simplemente ciertas servidumbres.

5. Constitución de 1978 llega, sin duda, tarde. En su artículo 132 declara como bienes de dominio público estatal, después de reconocer sus principios de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad, los que declare la ley, y en todo caso:
- I. Recursos naturales de la zona económica exclusiva (200 millas náuticas-370'4 km ) y la plataforma continental (Su amplitud es variable)
  - II. Mar territorial 12 millas (22'2 km)
  - III. Zona marítimo-terrestre.
  - IV. Playas.

Crítica: se tardan 10 años después en hacer la ley de costas de 1988

## **COSTA RICA**

La Real Cédula de 15 de Octubre de 1754 reconocía la llamada “milla marítima” la cual se mantuvo vigente tras la independencia en 1821 y la desaparición del Virreinato de Nueva España porque existía una concienciación sobre la necesidad de una zona para embarcaciones y pesca de carácter común. Por eso en 1828, la ley 162 continúa reconociendo el concepto de la “milla marítima”. También lo reconoce el Código General de 1841, se conserva en ambos mares y se insiste en su carácter demanial en la ley 7 de 31 de agosto de 1868. El siglo XIX, con el desarrollo urbano se va produciendo una presión creciente sobre esa zona, reduciéndose en espacio y ocasionando incumplimientos permanentes. Hay que esperar a la ley 8 de Aguas de 1888 que califica esta zona como zona marítimo-terrestre, y el código fiscal prohíbe la enajenación de los terrenos en una milla a ambos mares. La Ley 75 de 1924 reconoce el carácter demanial. La Ley 11 de 1922 precisa la ZMT en 1762 mts correspondiendo a la milla.

En 1942 con las leyes 19 y 201 se reduce la extensión a 200 mts. para ambas costas. Y se ratifica en la Ley de Tierras y Colonización, 1961, y en la Ley Forestal de 1969.

Pero la Ley de Urbanización turística de la ZMT, de muy corta vigencia no obstante tuvo grandes efectos: desafecta 150 mts. después de los 50 mts autorizando a los poseedores por más de 30 años en forma quieta, pública pacífica e ininterrumpida a inscribir por trámite de información posesoria. Por los grandes abusos que generó fue derogada 17 meses después, aunque no suprimió los derechos adquiridos, lo que evidencia la gran presión existente sobre esa zona.

Crítica a la antigua regulación:

1. Acceso libre y propiedad pública difusa: En los primeros años del siglo XX, existía una noción de que las playas y zonas costeras debían ser accesibles al público, pero no había una protección ni regulación de su uso. Esto permitió que, en muchos casos, individuos o empresas privadas tomaran control de áreas costeras sin restricciones claras.
2. Falta de un marco legal específico: Aunque en la Constitución de Costa Rica ya se reconocía el carácter público de las playas, no existía una ley dedicada exclusivamente a establecer criterios para su protección y uso. Algunas disposiciones dispersas en códigos como el Código Civil reconocían la propiedad pública de ciertos bienes, pero no especificaron las limitaciones en cuanto al desarrollo o uso de las zonas marítimas terrestres.
3. Ausencia de restricciones en concesiones y desarrollo: Sin una ley que regulara explícitamente el desarrollo de las zonas costeras, muchos terrenos fueron privatizados sin control alguno, lo que llevó a la pérdida de acceso público a las playas y al desarrollo no planificado que amenazaba los ecosistemas costeros.
4. Primacía de la propiedad privada: Durante este período, el desarrollo costero estuvo dominado por la lógica de la propiedad privada, donde grandes extensiones de terrenos frente al mar fueron adquiridos por particulares, principalmente extranjeros, sin consideraciones ambientales ni de planificación urbana.

La promulgación de la Ley No. 6043 en 1977 fue una respuesta directa a esta falta de regulación, estableciendo un marco legal claro para la protección de las zonas costeras y garantizando su acceso público, así como regulando el desarrollo a través del sistema de concesiones.

## DESARROLLO:

### 1. LEGISLACIÓN ACTUAL

#### ESPAÑA

-Ley 22/1988, de Costas y su reglamento de 1989, sustituido por el reglamento 876/2014, que vuelve a recobrar vigencia al ser anulado el del 2022.

#### COSTA RICA

El régimen jurídico se establece en la Ley de Zona Marítimo Terrestre n, 6043 de 2 de marzo de 1977 y sus reformas y reglamentos decreto n. 7841-P del 16 de diciembre de 1977.

## 2. CONCEPTO ZONA MARÍTIMO-TERRESTRE

### ESPAÑA

- a. La zona marítimo-terrestre o espacio comprendido entre la línea de bajamar, y el límite hasta donde alcancen las olas en los mayores temporales conocidos, de acuerdo con los criterios técnicos que se establecieron reglamentariamente (modificado y después anulado). Esta zona se extiende también por las márgenes de los ríos hasta donde se hagan sensibles las mareas. Se consideran incluidas las marismas, albuferas, marjales, esteros y, las partes de los terrenos bajos que se inundan. No obstante, no pasarán a formar parte del dominio público marítimo-terrestre aquellos terrenos que sean inundados como consecuencia de obras siempre que antes de la inundación no fueran de dominio público (novedad, ej. salinas)
- b. Las playas o zonas de depósito de materiales sueltos, y dunas, estas últimas se incluirán hasta el límite que resulte necesario para garantizar la estabilidad de la playa.
- c. Pertenecen asimismo al dominio público marítimo-terrestre estatal:
  - I. Las accesiones a la ribera del mar.
  - II. Los terrenos ganados al mar.
  - III. Los terrenos cuya superficie sea invadida por el mar.
  - IV. Los terrenos acantilados sensiblemente verticales, que estén en contacto con el mar o con espacios de dominio público marítimo-terrestre, hasta su coronación (igual al menos a 60 grados de promedio)  
FOTO
  - V. Los terrenos deslindados como dominio público.
  - VI. Los islotes en aguas interiores y mar territorial.
  - VII. Los terrenos incorporados por los concesionarios.
  - VIII. Los terrenos colindantes con la ribera del mar que se adquieran para su incorporación al dominio público marítimo-terrestre.
  - IX. Las obras construidas por el Estado en dicho dominio.
  - X. Las obras de iluminación de costas y señalización marítima, construidas por el Estado
  - XI. Los puertos e instalaciones portuarias de titularidad estatal, que se regularán por su legislación específica.

### COSTA RICA

Zona marítimo terrestre es la franja de doscientos metros de ancho medidos horizontalmente a partir de la línea de la pleamar ordinaria y los terrenos y rocas que deja el mar al descubierto en la marea baja. Comprende las islas, islotes y peñascos marítimos, así como toda tierra o formación natural que sobresalga del nivel del océano dentro del mar territorial de la República. Se exceptúa la Isla del Coco que estará bajo el dominio y posesión directa del Estado y aquellas otras islas cuyo dominio o administración se determinen en la presente ley o en leyes especiales.

La zona marítimo terrestre se compone de dos secciones:

1- la ZONA PÚBLICA, de cincuenta metros de ancho a contar de la pleamar ordinaria, y las áreas que quedan al descubierto durante la marea baja;

2- y la ZONA RESTRINGIDA, constituida por la franja de los ciento cincuenta metros restantes.

También son ZMT todos los manglares de los litorales continentales e insulares y esteros del territorio nacional.

Esta línea es para el litoral Pacífico el contorno o curva de nivel que marca la altura de 115 centímetros sobre el nivel medio del mar y para el litoral Atlántico, es el contorno que marca la altura de 20 centímetros sobre ese mismo nivel, (art. 2 inc. ch) del reglamento de la Ley 6043). (En España no diferencia en Mediterráneo o Atlántico)

a) Las playas (inclusión implícita).

b) Los terrenos o áreas y rocas que quedan al descubierto durante la marea baja

c) Las islas, islotes y peñascos marítimos, así como toda tierra o formación natural que sobresalen a nivel del océano, dentro del mar territorial, desde la línea de bajamar a lo largo de las costas. De las islas, se excluyen las que tienen una regulación singular.

d) Los manglares de los litorales continentales e insulares y esteros del territorio nacional.

e) La franja de doscientos metros aledaña a ambos lados del sistema de canales principales que unen los puertos de Moín y Barra del Colorado.

f) La faja de doscientos metros contigua a las rías, a que se extienda el litoral. Ría es la parte del río próxima a su entrada en el mar, hasta donde llegan las mareas. Estero es el terreno inmediato a la orilla de la ría, por la que discurren las aguas de las mareas.

Excepciones a la aplicación de la LMZT

La LZMT no será de aplicación, en los supuestos expresamente indicados por ley. De esta forma se establecen una serie de excepciones a su afectación las cuáles se describen a continuación

1. Ciudades litorales. Áreas de ciudades situadas en los litorales.8 El artículo 6 declara que las disposiciones de la Ley no se aplicarán a las áreas de ciudades situadas en litorales, ni a las propiedades inscritas con anterioridad, con sujeción a la ley, a nombre de particulares.
2. Terrenos inscritos con anterioridad a la Ley. Se trata de las propiedades inscritas registralmente a nombre de particulares. 10. La Ley 6043 respeta los derechos de los que habían inscrito registralmente las propiedades conforme a leyes anteriores, que si lo permitían. Por medio de la Ley No. 4458 de 1970, en su transitorio III, se desafectaron 150 metros de los doscientos al autorizarse a particulares que hubieren poseído por más de 30 años, en forma quieta, pública, pacífica y sin interrupción, lotes o fincas en ese sector, a inscribirse por medio del trámite de informaciones posesorias. Esta posibilidad de titulación fue eliminada mediante la Ley 4847 del 4 de octubre de 1971 que deroga el TransitorioIII de la Ley 4558

Luego de analizados los alcances legales de la legislación descrita y las diferentes opiniones jurídicas emitidas por la Procuraduría General de la República, al consultarle por parte del ICT sobre los estudios históricos y de legalidad de inscripciones registrales de fincas ubicadas en la ZMT, se llega a la conclusión de que si un particular hiciera una solicitud de apropiación mediante concesión, titulación o cualquier otra figura basados en los derechos otorgados por un título o Cedula Real otorgado por la Colonia Española, debe ser rechazado y obligarlo a agotar la vía administrativa, para que el particular dilucide su derecho en la vía judicial de lo contencioso administrativo. No existe fundamento legal para que el gobierno local otorgue derecho alguno sobre la ZMT que administran, basados en esos títulos indicados.

3. Parques Nacionales y Reservas Equivalentes. No se aplica a la ZMT incluida en los Parques Nacionales y reservas equivalentes, bosques que se rigen por su ley especial (art 73):
  - Refugio de Ostional
  - Iguanita
  - San Lucas
  - Bahía Culebro (Papagayo)
  - Caldera
  - Playa Tivives
  - "Igualmente es aplicable el concepto de zona pública a ciertas áreas regidas por leyes especiales, como el Proyecto Turístico de Papagayo y los Refugios Nacionales de Vida Silvestre".
  - Isla de Coco, quedó en administración directa del Estado costarricense, por medio del Ministerio de Ambiente y Energía (artículo 9 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre)

POSIBLES DERECHOS PRIVATIVOS SOBRE INMUEBLES DE LA ZONA RESTRINGIDA Entre los posibles derechos privativos que pueden ejercer los particulares en la zona restringida están: el de concesión y propiedad privada.

1. **CONCESIÓN** La zona restringida es área objeto de concesión de uso, salvo las disposiciones excepcionales de la Ley 6043, ya vistas para la zona pública . La concesión es el título por el que "la Administración concedente habilita a un particular a realizar en beneficio propio y de la colectividad, una utilización privativa o excluyente de una parcela de ese demanio". Debe inscribirse en el Registro de Concesiones, a fin de surtir efectos ante terceros.
2. **TÍTULOS DE PROPIEDAD PRIVADA** Pueden haber títulos de propiedad privada en la zona restringida. Vimos que la Ley 4558, en el artículo 8° y Transitorio III, permitió la titulación y venta de inmuebles dentro de esa franja. E igual habría que respetar cualquier título legítimo, inscrito en debida forma, con sustento en otra ley especial que lo hubiere permitido. La legislación emitida en esta materia es vasta y compleja. Eventualmente podrían hallarse títulos de propiedad privada dentro de la zona restringida, con soporte en otra normativa. Por ejemplo, el otorgamiento de títulos de propiedad dentro de ciertos cuadrantes de Cahuita y Puerto Viejo,. Es probable que la ubicación de algunos de esos inmuebles tengan tal resultado. Una Ley especial, como la 2906 del 24 de noviembre de 1961 (arts. 2° a 9°) autorizó al ICT a vender lotes con fines turísticos entre Portete y 12 Millas en Limón. Lo propio hizo la Ley 1917 de 30 de julio de 1955, que autorizó al ICT a vender lotes con fines turísticos en la franja marítimo terrestre de ciento cincuenta metros de ancho, inmediata a la faja de cincuenta metros contigua a la pleamar ordinaria, entre Chacarita y un punto situado kilómetro y medio al sureste de la desembocadura del Río Barranca, por el precio irrisorio no menor de dos colones el metro cuadrado, etc.

El Tribunal Constitucional señala que puede afirmarse, dada la extraordinaria variabilidad legislativa en la materia, que el núcleo inamovible de la ley reguladora de la zona marítimo terrestre ha sido el relativo a la franja de cincuenta metros de ancho a partir de la pleamar ordinaria, que ha sido declarada pública y que como tal, no solamente es imposible apropiarse por ningún medio, sino que ha sido puesta al servicio de todas las personas, sin excepción. La demanialidad de esa franja, pues, ha tenido un reconocimiento jurídico sostenido y podría estimarse "prima facie". Así lo anterior, nos sirve para entender que en lo que tiene que ver con la zona restringida, sea, los restantes 150 metros de la zona marítimo terrestre, debe reconocerse al legislador la posibilidad de dictar regulaciones que las circunstancias hagan necesarias, claro está, siempre que no se

afecten derechos adquiridos u otros derechos reconocidos constitucionalmente, o que excedan el marco de la razonabilidad, esencial a cualquier norma jurídica. Lo que nos lleva al siguiente punto de estudio.

### 3. **INALIENABILIDAD:**

#### **ESPAÑA**

1. Conforme a la Constitución, los bienes de dominio público marítimo-terrestre son inalienables, imprescriptibles e inembargables.
2. No se admitirán más derechos que los de uso y aprovechamiento adquiridos de acuerdo con la presente Ley, careciendo de todo valor obstativo frente al dominio público las detenciones privadas, por prolongadas que sean en el tiempo y aunque aparezcan amparadas por asientos del Registro de la Propiedad.
3. La Administración del Estado tiene el derecho y el deber de investigar
4. Asimismo tendrá la facultad de recuperación posesoria.
5. No se admitirán interdictos.

#### **COSTA RICA**

Artículo 1º de la ley de ZMT establece que la zona marítimo terrestre constituye parte del patrimonio nacional, pertenece al Estado y es inalienable e imprescriptible. Su protección, así como la de sus recursos naturales, es obligación del Estado, de sus instituciones y de todos los habitantes del país.

El Tribunal Constitucional indica que la zona marítimo terrestre es un bien de dominio público, en los términos del artículo 261 del Código Civil... El carácter demanial de la zona marítimo terrestre se reconoce desde tiempo inmemorial y el Derecho Romano mismo reconoce ese estatus, como "res comunes" y "extra commercium". En nuestro medio, con toda claridad desde el siglo pasado se ha reconocido el carácter público de esa franja, como una zona marina adyacente al territorio nacional, en la que se ejerce su soberanía."al no ser susceptibles de apropiación privada, nadie puede alegar válidamente prescripción positiva sobre los mismos a su favor, no importa el tiempo que se hubiera ocupado. Ningún tipo de posesión es válida para reclamar derechos de propiedad en ellos".artículo 7 de la Ley 6043 Sobre la Zona Marítimo Terrestre en cuanto indica que "Los terrenos situados en la zona marítimo terrestre no pueden ser objeto de informaciones posesorias y los particulares no podrán apropiarse de ellos ni legalizarlos a su nombre, por éste u otro medio." Resulta entonces, la concesión el medio lícito normal establecido por la Ley 6043 para usar la zona marítimo terrestre.

La única manera en que los sujetos privados pueden usar y gozar de dichos terrenos -sin que ello implique su apropiación privada- es mediante la concesión que las municipalidades hagan, pero solo en los 150 metros de la zona restringida o bien inscrito entre 1970 y 1974

#### 4. SERVIDUMBRES. (FOTOS)

#### ESPAÑA

##### 1-Servidumbre de Protección:

1. La servidumbre de protección recaerá sobre una zona de 100 metros medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar.
2. La extensión de esta zona podrá ser ampliada por la Administración del Estado, de acuerdo con la de la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento correspondiente, hasta un máximo de otros 100 metros, cuando sea necesario para asegurar la efectividad de la servidumbre.
3. En las márgenes de los ríos hasta donde sean sensibles las mareas la extensión de esta zona podrá reducirse por la Administración del Estado, de acuerdo con la Comunidad Autónoma y Ayuntamiento correspondiente, hasta un mínimo de 20 metros.
4. En los terrenos comprendidos en esta zona se podrán realizar sin necesidad de autorización cultivos y plantaciones. se prohíben las edificaciones destinadas a residencia o habitación.
5. En los primeros 20 metros de esta zona se podrán depositar temporalmente objetos o materiales arrojados por el mar y realizar operaciones de salvamento marítimo; no podrán llevarse a cabo cerramientos.
6. Estarán prohibidos: a) Las edificaciones residenciales (incluso hoteleras salvo campings) b) La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas. c) Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos. d) Líneas de alta tensión. e) El vertido de residuos. f) La publicidad

##### 2-Servidumbre de tránsito:

Una franja de 6 metros que deberá dejarse para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento. En lugares de tránsito difícil o peligroso dicha anchura podrá ampliarse hasta un máximo de 20 metros. Podrá ser ocupada para la ejecución de paseos marítimos. (Aspecto pragmático de la reforma)

### *3-Servidumbre de acceso al mar:*

Los planes y normas de ordenación territorial y urbanística del litoral establecerán, salvo en espacios calificados como de especial protección, la previsión de suficientes accesos al mar y aparcamientos, fuera del dominio público marítimo-terrestre. A estos efectos, en las zonas urbanas y urbanizables, los de tráfico rodado deberán estar separados entre sí, como máximo, 500 metros, y los peatonales, 200 metros.

### 4-Zona de influencia

500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, criterios:

a) En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo.

## **COSTA RICA:**

### **Servidumbres de Paso y Acceso**

Derecho del público a acceder a las playas y zonas costeras. Las servidumbres de paso son fundamentales para asegurar que todas las personas puedan disfrutar de estos espacios. La ley determina:

- Características de las Servidumbres: Deben ser claramente delimitadas y de fácil acceso, sin obstáculos que impidan el paso.
- Responsabilidades de Propietarios: Los propietarios de terrenos adyacentes a la zona marítima terrestre tienen la obligación de mantener estas servidumbres, asegurando que el acceso sea accesible y libre de barreras.

### **Zonas de Influencia**

Se reconoce que las zonas adyacentes a la zona marítima terrestre tienen un impacto significativo en el ecosistema marino. Las principales consideraciones incluyen:

- Definición de Zonas de Influencia: Se identifican como áreas que, aunque no son parte directa de la zona marítimo terrestre, influyen en su conservación y uso.
- Regulación de Actividades: Se establecen restricciones sobre actividades que puedan degradar estas áreas, como la construcción indiscriminada o el uso intensivo de recursos naturales.
- Objetivo de Conservación: Promover prácticas sostenibles que aseguren la protección de la biodiversidad y los ecosistemas costeros.

### **Protección de Áreas Adyacentes**

Este artículo se centra en la protección de las áreas que colindan con la zona marítimo terrestre, estableciendo:

- Normas de Uso y Desarrollo: Cualquier actividad que se pretenda realizar en estas áreas debe ser evaluada para asegurar que no cause daño ambiental.
- Evaluaciones de Impacto: Se pueden requerir estudios de impacto ambiental para proyectos que tengan el potencial de afectar la calidad de la zona costera.
- Incentivos para la Conservación: Se pueden ofrecer incentivos para los propietarios que implementen prácticas de conservación en sus tierras.

### **Reglamento de la Ley 6043**

El reglamento proporciona directrices sobre cómo se implementan las disposiciones de la ley, detallando aspectos clave como:

- Procedimientos de Solicitud de Servidumbres: Establece los pasos que deben seguir los ciudadanos o grupos para solicitar y asegurar el uso de servidumbres de acceso a la playa.
- Mecanismos de Supervisión: Describe cómo las autoridades competentes supervisarán el cumplimiento de las normativas sobre el uso de las zonas de influencia y servidumbres.
- Sanciones por Incumplimiento: Se especifican las sanciones para aquellos que no respeten las regulaciones establecidas, buscando disuadir prácticas que amenacen el entorno costero.

#### 5. DESLINDES:

### **ESPAÑA**

1.- Regulación: DESARROLLADO EN LA LEY JUNTO EL REGLAMENTO DE COSTAS DEL 2014

## 2- Procedimiento:

### **2.1.- Inicio:**

De oficio o a petición de cualquier interesado.

Se resuelve en un plazo de 24 meses.

El Servicio Periférico de Costas remitirá a la Dirección General de Sostenibilidad propuesta con plano de delimitación provisional del dominio público y de la zona de protección, a la vista de la cual se decidirá si se estima procedente el deslinde.

### **2.2.- Audiencias: En el expediente serán oídos:**

- a. Propietarios y las personas que acrediten la condición de interesados.
- b. Publicación del anuncio de incoación del expediente en el BOP, en su propio tablón de anuncios; en un diario de los de mayor circulación en la provincia; en la sede electrónica del Ministerio de Medio Ambiente, para que, en plazo de un mes, cualquier interesado pueda comparecer, examinar el plano de delimitación provisional y alegar.
- c. Solicitud de informe a la comunidad autónoma y al Ayuntamiento respectivos, que deberá remitirse en el plazo de un mes; en caso contrario, se presume favorable al deslinde.
  - d. Notificar al Registro de la Propiedad, acompañando plano georreferenciado del área a deslindar coordinado con Catastro con identificación catastral de parcelas y relación de propietarios, para que el Registrador pueda:
    - 1 Expedir certificación de dominio y cargas de las fincas inscritas que colinden o intersecten con dominio público marítimo-terrestre, en el plazo de un mes. El Registrador pondrá de manifiesto las discrepancias que puedan resultar.
    - 2 Practicar nota marginal acreditativa de la incoación del deslinde. La nota se cancelará:
      - a) Al practicar la inscripción o anotación de la resolución del expediente de deslinde.
      - b) A solicitud del Servicio Periférico de Costas; o
      - c) Por resolución judicial.
      - d) Y en cualquier caso por caducidad, transcurridos tres años desde su fecha, prorrogable otros tres.

Si se incluyesen fincas no inscritas, el Servicio Periférico de Costas podrá solicitar que se tome previamente anotación preventiva por falta de inscripción previa.

Pueden darse varias situaciones:

- 1.- Finca inscrita e identificada geográficamente, el Registrador expide la certificación y práctica la nota y habrá de acompañar informe justificativo del estado de coordinación, para que se puedan efectuar las actuaciones de subsanación correspondientes en el propio expediente, al ser título con efectos inmatriculadores y de rectificación de descripciones, con intervención de los colindantes. Así, con la inscripción del título, se lograría la coordinación entre finca registral y parcela catastral, con intervención del propietario.
- 2.- Finca Inscrita y no identificada geográficamente, por ser su descripción meramente literaria; en este caso, el registrador habrá de tratarla como finca no inscrita, por no haber podido determinar la correspondencia con la parcela catastral y no expedirá certificación ni practicará nota marginal. Si después la puede identificar gráficamente, antes de que se resuelva el expediente, actuará como ordena el artículo 23.1 y 2, cuando se conozca la existencia de nuevas fincas registrales afectadas por el deslinde, no incluidas en la certificación, el Registrador expedirá la certificación y practicará la nota, de oficio, notificando al Servicio Periférico de Costas y a los titulares con derecho inscrito, para que puedan comparecer, debiendo constar en la nota marginal la práctica de estas notificaciones. Si la existencia de la finca se aprecia por el Servicio Periférico de Costas, solicitará del registrador la expedición de certificación y la práctica de la Nota Marginal, que se notificará por el Registrador a los titulares registrales.
- 3.- Fincas no inscritas en el Registro. En este caso, el Registrador deberá indicar el resto de parcelas catastrales no correspondientes con fincas registrales, para que el Servicio Periférico de Costas pueda solicitar que se tome anotación preventiva por falta de inscripción previa, tomando como representación gráfica y titularidad de las mismas la catastral, teniendo la resolución que apruebe el deslinde eficacia inmatriculadora.

Las comunicaciones y remisión de documentos entre Registro de la Propiedad y el Servicio Periférico de Costas serán telemáticas.

Si el deslinde afecta al dominio portuario estatal, se remitirá el expediente, antes de su aprobación, al Ministerio de Fomento.

**2.3.- Apeo del deslinde**, para lo que, con 10 días de antelación, se citará en el lugar a:

- a) Titulares registrales y, en su defecto, catastrales de las fincas afectadas por el expediente.
- b) Representantes de comunidades de propietarios cuando estuvieran constituidas y demás interesados.
- c) Al Ayuntamiento y a la Comunidad Autónoma correspondientes

Los propietarios e interesados podrán concurrir al acto de apeo y formular alegaciones y proponer delimitación alternativa, en plazo de quince días.

**2.4.- El Servicio Periférico de Costas formula proyecto de deslinde**, al Consejo de Ministros para su aprobación por Orden Ministerial.

**2.5.- La aprobación del deslinde** especificará los planos que se aprueban, que han de permitir la georreferenciación sobre cartografía catastral del límite interior del dominio público marítimo-terrestre y la geolocalización de las servidumbres sobre los terrenos colindantes, que se notificará a los propietarios afectados, interesados y colindantes, a la comunidad autónoma, al ayuntamiento, al Catastro y al Registro de la Propiedad, y se publicará en el BOE.

El título inscribible será la certificación de la resolución que apruebe el deslinde expedida por el órgano competente, que habrá de expresar:

- 1.- Relación y descripción de fincas afectadas, por aplicación de la legislación hipotecaria.
- 2.- Base Gráfica del plano de deslinde para su incorporación al sistema informático registral de identificación de fincas registrales.
- 3.- Trámites esenciales del expediente por aplicación de la legislación hipotecaria, en especial, la forma en que se ha notificado a los propietarios e interesados.

**2.6.- La revisión del deslinde** se realizará cuando se altere la configuración del dominio público marítimo-terrestre. El acuerdo de iniciación de revisión del deslinde se notifica al Registro de la Propiedad para que expida certificación y practique nota marginal,

- 1.- 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.
- 2.- La Administración otorgará de oficio la concesión, salvo renuncia expresa del interesado, por un plazo de setenta y cinco años, a partir de la práctica del deslinde, respetando los usos y aprovechamientos existentes, sin obligación de abonar canon.
- 3.- Dicha orden se notificará a los interesados comparecientes en el expediente, a la comunidad autónoma, al ayuntamiento, a la Dirección General del Catastro y al Registro de la Propiedad.

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 y con mejora en la eficiencia energética.

**2.7.- La Situación de regresión grave** aquellos tramos del dominio público marítimo-terrestre conlleva que no podrá otorgarse ningún nuevo título de ocupación del dominio público marítimo-terrestre. Se hará por orden ministerial, previo sometimiento a información pública e informe de la comunidad autónoma y ayuntamientos correspondientes y trámite de alegaciones a los interesados personados en el expediente. Se publicará en el BOE, en la sede electrónica del Ministerio del Medio Ambiente y se dará traslado al Registro de la Propiedad, preferentemente, que comprenda base gráfica del tramo declarado en regresión, para su incorporación al sistema informático registral sobre la cartografía catastral, dándose publicidad de esta limitación como información territorial asociada.

### 3.- Efectos del deslinde. Sección 3ª. (arts. 30 a 32).

1. Declara la posesión y la titularidad dominical a favor del Estado.
  2. Levantamiento de la suspensión del otorgamiento de concesiones y autorizaciones
  3. Cancelación de las notas marginales
  4. Amojonamiento
  5. La resolución del deslinde será título suficiente para rectificar situaciones jurídicas registrales contradictorias con el mismo y para inmatricular los bienes de dominio público, cuando sus titulares hayan sido citados en el expediente o hayan adquirido la finca después de la nota marginal de expedición de la certificación, mediante el procedimiento del art. 31 del reglamento de costas.
- a) Se practicará anotación preventiva sobre las fincas en cuestión, en virtud del título de aprobación del deslinde, con una caducidad de 5 años, expresando que las fincas quedarán supeditadas a las resultas de la firmeza del deslinde, consignándose expresamente en el asiento y en la información registral y notas de despacho o calificación que emitan.
- b) La práctica de dicha anotación se notificará por el Registrador a los titulares de dominio y demás derechos inscritos que puedan resultar afectados, al domicilio que conste en el expediente o en el registro, y de no ser conocido o resultar infructuosa, a través del BOP, por edictos en el tablón de anuncios del Registro y en el Ayuntamiento respectivo, así como en la sede electrónica de los Registros. La práctica de la notificación se hará constar por nota marginal en la finca afectada.
- c) Si en el plazo de cinco años y un mes desde la fecha de aprobación del deslinde no se presentan anotaciones preventivas de demandas derivadas de acciones de los titulares inscritos, la anotación se convertirá en

inscripción de dominio, DE OFICIO POR EL REGISTRADOR, que procederá a rectificar o cancelar las inscripciones contradictorias con el dominio público. Si se presentan, se estará al resultado del juicio correspondiente, quedando automáticamente prorrogada la vigencia de la anotación preventiva de deslinde hasta la conclusión del mismo, una vez tomada la anotación de demanda. Si no se ha hecho constar en el folio de la finca la incoación del deslinde, tratándose de inscripciones contradictorias con el deslinde, solo procederá su cancelación si media el consentimiento del titular registral y de los titulares de derechos constituidos sobre la finca o resolución judicial firme, salvo que se acredite su intervención en el procedimiento o la notificación personal.

6.- El plazo de prescripción de las acciones civiles sobre derechos relativos a terrenos incluidos en el dominio público deslindado prescriben a los 5 años (art. 32).

4.- Asientos de inmatriculación o exceso de cabida de fincas que puedan invadir o colindar con el dominio público marítimo-terrestre. Sección 4ª (arts. 33 a 36).

**4.1.- Para tratar esta sección,** se deben tener en cuenta previamente unas consideraciones:

Primera, la rúbrica de la sección 4ª habla solo de inmatriculación, pero se extiende también a los excesos de cabida en los artículos citados; al considerar los excesos de cabida como supuestos de inmatriculación.

Segunda, aunque el artículo 36 habla de inscripciones segundas o posteriores, hemos de interpretar que se refiere sólo a las de exceso de cabida, según la rúbrica de la sección y porque el precepto ha de adecuarse a lo dispuesto en los artículos 15 y 16 de la Ley.

Por tanto hemos de distinguir, cuando se solicite una inmatriculación o exceso de cabida sobre finca que pueda intersectar o colindar con dominio público marítimo terrestre:

**4.2.- Fincas que invaden el dominio público:** No cabe inmatriculación o exceso.

a) Si invaden el dominio público marítimo terrestre, cuyo deslinde está aprobado e inscrito, el Registrador deniega la inscripción, previa comprobación de esta circunstancia en el sistema registral de representación gráfica de fincas registrales, en el que estará incorporada la línea delimitadora del dominio público marítimo terrestre y de la servidumbre de tránsito y protección (art. 33).

b) Sólo pueden practicarse inmatriculaciones o inscripción de excesos de cabida sobre fincas que no invadan el dominio público marítimo terrestre, pero se sitúen en la servidumbre de protección, cuando se acredite en procedimiento registral la no colindancia o invasión del dominio público, conforme a esta sección, (art. 33.2).

**4.3.- Fincas situadas en servidumbre de protección,** cabe inmatriculación o exceso, pero el registrador ha de realizar comprobaciones previas, distinguiendo según el deslinde esté inscrito o no, o ni siquiera realizado (art. 34):

1.- Si está inscrito, el registrador identificará gráficamente las fincas para verificar que no colindan o invaden el dominio público marítimo terrestre,

Si colinda o los tiene, se suspende la inmatriculación o la inscripción del exceso y lo comunica al servicio periférico de costas, al presentante y al titular y practica anotación preventiva de suspensión por 90 días, reflejando por nota marginal la fecha de recepción de la comunicación por el Servicio Periférico de Costas, el cual ha de expedir la certificación en el plazo de un mes, desde la recepción de la petición del registrador, pronunciándose sobre si la finca invade o no el dominio público marítimo terrestre, incorporando plano catastral que determine la relación de la parcela con la línea del dominio público y la servidumbre de protección, para que el Registrador pueda relacionarla con la identificación gráfica de la finca registral.

a) Si no hay contestación, la anotación se convierte en inscripción, lo que se notifica al Servicio Periférico de Costas, y se deja constancia en la inscripción.

b) Si el plano catastral no coincide con la representación gráfica de la finca registral, por no estar coordinadas ambas representaciones gráficas, puede ocurrir que:

1) El plano catastral no invada el dominio público y si lo haga la identificación gráfica registral, en cuyo caso, se procederá conforme al supuesto siguiente, advirtiendo la falta de coordinación.

2) El plano catastral invada el dominio público y no lo haga la representación gráfica de la finca registral, en cuyo caso, se procede conforme a lo dispuesto en la letra anterior.

c) Si plano catastral e identificación gráfica registral están coordinados y resulte de la certificación de Costas 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 no estuviera deslindada, se iniciará el correspondiente deslinde, a instancia del servicio periférico de costas o del propietario, dentro de un plazo que no podrá ser superior a tres meses desde la correspondiente solicitud del Registrador, quedando entretanto en suspenso la inscripción solicitada; el Servicio Periférico de Costas comunicará el inicio al Registro de la Propiedad, dentro del mes siguiente a la recepción de la petición del registrador y la anotación de suspensión practicada se prorrogará 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, lo que se reflejará por nota marginal, quedando el asiento practicado supeditado a la resolución del expediente de

deslinde, notificando al registro la fecha del acuerdo de incoación y de su publicación, el plano con la delimitación provisional de la finca, indicándose tales circunstancias por nota marginal.

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, conforme al artículo 16 de la Ley, reflejando mediante técnicas de geolocalización su situación con relación a la zona de dominio público y las servidumbres de protección y tránsito. (Art. 34.4 RC)

**4.4.- Respecto a la descripción de las fincas a inmatricular** o en que haya de inscribirse el exceso de cabida, que intersecten con la zona de servidumbre de tránsito o protección, contendrá expresa mención sobre su colindancia o no con el dominio público marítimo-terrestre, conforme artículo 35:

- a) Si la manifestación negativa vertida por las partes en el título es 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 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 y su coordinación al estar el deslinde inscrito.
- b) Si no existe esta manifestación de colindancia, el Registrador identificará gráficamente la finca, comprobará la no colindancia en el plano georreferenciado del deslinde inscrito y en caso de no colindancia inscribirá.
- c) 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, el registrador suspenderá la inscripción y notificará tal circunstancia al titular para que pueda comparecer en el procedimiento registral en 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 caso contrario, se tomará anotación preventiva de la suspensión y se notificará al Servicio Periférico de Costas conforme al artículo 34.1. En este caso el Reglamento se refiere a fincas ubicadas en zonas cuyo deslinde no se ha inscrito o no están todavía deslindadas, por la remisión al artículo citado.

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.

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.

**4.5.- En relación con las segundas y posteriores inscripciones** sobre fincas que intersecten o colinden con el dominio público marítimo-terrestre, se aplicaran las siguientes reglas a las segundas o posteriores inscripciones de excesos de cabida, atendiendo a los artículos 15 y 26 y a la rúbrica de la sección 4ª (art. 36):

- a) El registrador denegará la práctica de cualquier inscripción de exceso de cabida, cuando la finca tenga puntos de intersección con el dominio público marítimo-terrestre a resultas de expediente de deslinde inscrito o anotado en el Registro de la Propiedad sobre otras fincas incluidas en la misma zona deslindada, actuación que será comunicada al Servicio Periférico de Costas, para que proceda a solicitar la rectificación de los asientos contradictorios con el mismo.
  - b) El registrador suspenderá la inscripción del exceso y tomará anotación preventiva por 90 días, si la finca tiene punto de intersección o colinda con una zona de dominio público marítimo-terrestre conforme a la representación gráfica del dominio público marítimo-terrestre no deslindado, suministrada por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, que debe suministrar a los Registros de la Propiedad, para su carga en la herramienta registral gráfica, provisional mientras no se apruebe el deslinde, notificando tal circunstancia al Servicio Periférico de Costas para que, en el plazo de un mes desde la recepción de la petición, certifique si la finca invade el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con las servidumbres de protección y tránsito.
- Transcurrido dicho plazo sin certificación, el registrador convertirá la anotación de suspensión en inscripción de dominio y lo notificará al servicio periférico de costas, dejando constancia en el folio de la finca.
  - Si de la certificación resulte que la finca tiene algún punto de intersección con el dominio público marítimo-terrestre según deslinde ya aprobado y no inscrito por orden ministerial, el registrador denegará la inscripción solicitada y cancelará la anotación de suspensión, debiendo procederse por el Servicio Periférico de Costas a solicitar la anotación de la resolución aprobatoria de deslinde.
  - Si de la certificación resulta que la finca tiene algún punto de intersección o colinda con zonas de dominio público marítimo-terrestre pendientes de deslinde, el registrador practicará la inscripción solicitada y lo comunicará al Servicio Periférico de Costas, dejando constancia de ello por nota marginal en el folio real, haciendo constar, tanto en el asiento practicado como en la nota de despacho, que el mismo queda supeditado a las resultas del expediente de deslinde. Caso de estar ya iniciado el deslinde, el Servicio Periférico de Costas

solicitará del registrador la expedición de certificación de titularidad y cargas y la constancia por nota marginal de todos los extremos recogidos en el artículo 21.3. En otro caso, tales datos se le notificarán una vez se haya acordado la iniciación del expediente.

- Si de la certificación resulta la intersección parcial de la finca, las anteriores limitaciones solo procederán en la parte que resulte afectada, debiendo adecuarse la descripción del título al contenido de la resolución aprobatoria del deslinde, al objeto de proceder a la inscripción o anotación del dominio público marítimo-terrestre en favor del Estado.

El registrador de la propiedad, con ocasión de la emisión de cualquier forma de publicidad registral, informará en todo caso de la situación de la finca en relación con las servidumbres de protección y tránsito conforme a la representación gráfica obrante en el registro, suministrada por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar.

### 5-Áridos

El artículo 58 impone una limitación a los yacimientos de áridos, emplazados en la zona de influencia (500 metros como mínimo medidos desde el límite interior de la ribera del mar, según el artículo 59), que quedarán sujetos al derecho de tanteo y retracto en operaciones de venta, cesión o cualquier transmisión onerosa ínter vivos, a favor del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, para su aportación a las playas.

El registrador de la propiedad, una vez practicada la inscripción advirtiendo expresamente de la posibilidad del retracto, notificará el mismo día telemáticamente tal circunstancia al Servicio Periférico de Costas, que eleve la propuesta citada.

El retracto afectará a los adquirentes de derechos posteriores a la inscripción durante un plazo de tres meses a contar desde su fecha, siendo cancelada de oficio, transcurrido dicho plazo sin haber sido presentada en el Registro la documentación acreditativa de su ejercicio.

### RÉGIMEN TRANSITORIO

Conforme a la DT 1ª, los titulares de espacios de la zona marítimo-terrestre, playa y mar territorial declarados de propiedad particular por sentencia judicial firme anterior a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, pasarán a ser titulares de un derecho de ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre y deberán solicitar la concesión en el plazo de un año a contar desde la mencionada fecha, por 30 años prorrogables por otros 30. Transcurrido el plazo sin petición, la concesión se otorgará de oficio, salvo renuncia del interesado. El plazo se computa desde el 29 de Julio de 1989.

Conforme a la DT2<sup>a</sup>, Los titulares de los terrenos de la zona marítimo-terrestre o playa que no hayan podido ser ocupados por la Administración al practicar un deslinde anterior a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, por estar inscritos en el Registro de la Propiedad y amparados por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, pasarán a ser titulares de un derecho de ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre por treinta años, respetando los usos y aprovechamientos existentes, a cuyo efecto deberán solicitar la correspondiente concesión. Si la inscripción registral del último titular de los terrenos no puede practicarse por afectación de la finca al dominio público marítimo-terrestre, y así se acredita por certificación del Registro de la Propiedad, no será obstáculo para la tramitación de la concesión siempre que los titulares de los terrenos justifiquen la posesión de los mismos mediante escritura pública que acredite la condición de heredero, legatario o cualquier otra transmisión de derecho. Transcurrido el plazo sin solicitud, la concesión se otorgará de oficio por la Administración, salvo renuncia del interesado. Los plazos se computan desde el 29 de Julio de 1989.

Conforme a la DT 3<sup>a</sup>, 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 Ley 22/1988, de 28 de julio, se procederá a la práctica del correspondiente deslinde, si bien los titulares registrales de los terrenos amparados por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, comprendidos en el deslinde practicado, pasarán a ser titulares de un derecho de ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre, conforme a la DT 1<sup>a</sup> y tendrán un derecho preferente, durante diez años, para la obtención de concesiones para nuevos usos o aprovechamientos sobre la totalidad de la superficie a que se refiera la inscripción amparada en el artículo 34 LH.

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. La solicitud de concesión deberá realizarse dentro del plazo de un año a partir de la fecha de aprobación del correspondiente deslinde.

Conforme a la DT 4<sup>a</sup>, en los tramos de costa en que esté completado el deslinde del dominio público marítimo-terrestre a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, pero haya de practicarse uno nuevo para adecuarlo a las características establecidas en aquella para los distintos bienes, los terrenos que resulten comprendidos entre la antigua y la nueva delimitación quedarán sujetos al régimen establecido en la disposición transitoria primera de este reglamento, computándose el plazo de un año para la solicitud de la

concesión a que el mismo se refiere, a partir de la fecha de aprobación del correspondiente deslinde. Transcurrido dicho plazo sin que se solicite la concesión ésta se otorgará de oficio, salvo renuncia del interesado, computando el plazo de la concesión otorgada a partir de la fecha de aprobación del deslinde. Si la solicitud de concesión se hubiera realizado dentro del plazo de un año a partir de la fecha de aprobación del deslinde, el plazo de la concesión computará a partir de la fecha de su otorgamiento.

## COSTA RICA

1 Este régimen está establecido principalmente en la Ley de Protección de la Vida Silvestre (Ley N.º 7317) y otras normativas relacionadas.

### 2. Autoridades Competentes

- Instituto Costarricense de Turismo (ICT): Es el organismo encargado de la promoción y gestión turística, que también tiene funciones en la regulación del uso de las costas.
- Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA): Supervisa los estudios de impacto ambiental y garantiza que las actividades en las áreas deslindadas cumplan con la normativa ambiental.
- Ministerio de Ambiente y Energía (MINAE): Juega un papel crucial en la conservación de recursos naturales y la protección de áreas protegidas.

### 3. Proceso de Deslinde

- Estudios Técnicos: Se realizan estudios que incluyen la identificación de la línea de marea alta, la evaluación de la topografía y el análisis de los ecosistemas. Estos estudios son fundamentales para determinar la delimitación adecuada de las áreas costeras.
- Consulta Comunitaria: Se promueve la participación de las comunidades locales en el proceso de deslinde, para asegurar que sus intereses y derechos sean considerados.
- Declaración de Límites: Una vez completados los estudios, se emite una resolución que establece oficialmente los límites del dominio público marítimo-terrestre.

### 4. Infracciones y Sanciones

- Ocupación Ilegal: La ocupación de áreas de dominio público sin autorización es considerada una infracción grave. Se establecen procedimientos para desalojar a los ocupantes ilegales y restaurar el área.

- Sanciones: Las sanciones pueden incluir multas, la obligación de restaurar el daño causado y, en casos graves, penas de cárcel.

## 5. Importancia del Deslinde

- Protección del Medio Ambiente: El deslinde es vital para prevenir la degradación ambiental y asegurar que las áreas costeras se mantengan en condiciones saludables para futuras generaciones.

6. Registro de la propiedad. El papel de los registradores en el deslinde de costas en Costa Rica es multifacético y esencial para garantizar un uso sostenible y responsable de las áreas costeras. Su trabajo no solo ayuda a resolver conflictos y proteger el medio ambiente, sino que también contribuye al desarrollo ordenado de estas zonas cruciales para la biodiversidad y la economía del país.

### - Responsabilidad de Registro

Los registradores son responsables de llevar un registro de las propiedades que colindan con la zona costera. Esto incluye asegurarse de que se cumplan las regulaciones sobre el uso de la tierra en estas áreas.

### - Demarcación de Líneas

- Colaboración con Instituciones: Trabajan junto con el Instituto Geográfico Nacional y el Ministerio del Ambiente y Energía para demarcar la línea de la costa.
- Control de Uso de Suelo: Esto implica revisar permisos y autorizaciones para construcciones o actividades económicas.
- Resolución de Conflictos y Mediación: En casos de disputas sobre la propiedad o el uso de la tierra en la zona costera, los registradores pueden actuar como mediadores, facilitando el diálogo entre las partes involucradas y buscando soluciones conforme a la ley.

### - Educación y Sensibilización

- Informar a la Comunidad: Los registradores también tienen un rol en educar a la comunidad sobre la importancia de conservar las áreas costeras y cumplir con las regulaciones, promoviendo una cultura de respeto por el ambiente.

#### - Actualización de Registros

- Mantenimiento de la Información: Es esencial que los registradores mantengan actualizados los registros de propiedad y las demarcaciones costeras.

#### - Facilitación de Proyectos

- Apoyo a Proyectos de Desarrollo: Cuando hay proyectos que afectan la zona costera, los registradores deben asegurarse de que se sigan todos los procedimientos legales y ambientales, ayudando a los desarrolladores a obtener los permisos necesarios.

#### - Informe a Autoridades

- Reportes y Estadísticas: Finalmente, los registradores generan informes y estadísticas sobre el uso de la tierra en la zona costera, que son vitales para la planificación territorial y la toma de decisiones por parte de las autoridades.

## CRÍTICA Y CONCLUSIONES

### ESPAÑA

1-Existe una enorme litigiosidad de la ley desde su entrada en vigor. Se crea un limbo jurídico por el fin del plazo de las concesiones (2018). El Informe Auken de la Unión Europea nos acusa de inseguridad jurídica y falta de protección del litoral al mismo tiempo. El Parlamento Europeo aprueba en 2013 una resolución que declara que la concesión no supone ninguna compensación por la pérdida de las propiedades, sino que insta al Estado a que indemnice justamente, pagando a valor de mercado por las expropiaciones realizadas debido a la aplicación de la Ley de Costas. No vale concesión a cambio de justiprecio. Es una expropiación sin indemnización.

La Ley había creado «inseguridad jurídica» y mala imagen de España en el exterior, a causa de que había extranjeros entre los afectados por la norma de 1988, según la cual a partir de 2018 las casas construidas sobre el Dominio Público Marítimo-Terrestre comenzarían a pasar a manos del Estado para ser demolidas. Por eso los objetivos de la Reforma mediante Ley 2/2013 de 29 de mayo de protección y uso sostenible del litoral y modificación de la ley 22/1988 de 28 de julio de Costas. A pesar de su título, en la mayor parte de su regulación

es una vuelta atrás. instando al gobierno Español a compensar justamente a los legítimos propietarios expropiados o derribados por la Ley de Costas.

Si el dominio público marítimo-terrestre no se encontraba anteriormente señalado de forma clara puede ocurrir que una construcción que anteriormente se consideraba privada pase a estar en dominio público al realizar el deslinde. El criterio la administración pública es que esto no supone una expropiación o confiscación, ya que siempre se ha considerado al mar y las playas como parte del dominio público, y la realización del deslinde tan solo supone el descubrimiento de que las construcciones se encontraban en dominio público desde el momento en que fueron realizadas. Al haber sido construidas en dominio público, sus dueños no tienen derecho a compensación, aunque sí se les da un plazo de 30 años, prorrogables otros 30, para disfrutar de la construcción.

Esta interpretación ha sido calificada como RETROACTIVA, ya que propietarios que tenían registradas propiedades a su nombre descubrieron que su posesión estaba en dominio público con motivo de la aplicación de la ley. En 1991 el Tribunal Supremo consideró correcta la interpretación de que no existe retroactividad y que las construcciones afectadas deben pasar a dominio público.

Debido al gran perjuicio económico un número importante de afectados ha realizado acciones legales defendiendo su derecho a la titularidad de su posesión. En un litigio de este tipo, además de la interpretación de la ley, se suele entrar a valorar si el deslinde ha sido correctamente realizado, o si se debería haber realizado dejando la posesión afectada fuera del dominio público. Por lo general las acciones legales de los afectados tienen un éxito muy escaso, revolviéndose a favor de la administración pública en el 98% de las ocasiones. Lo que nos lleva al aspecto siguiente...

## 2- Deslinde:

1. primer problema: No todo el litoral se encuentra deslindado. Lo que implica un tratamiento jurídico diferenciado.
2. En ocasiones, el deslinde puede ser actualizado, lo que conlleva la elaboración desde el principio de todo el proceso de deslinde.

3. En otras ocasiones, los deslindes son claramente arbitrarios y poco rigurosos. Antiguamente comparecía el abogado del Estado y el Juez Civil. Eso se ha perdido. Ej: FOTOS: deslinde del Saler y deslinde de Famara
4. Reglamento del 2022 ha sido declarado nulo de pleno derecho por STC 31 enero 2024 que estimar el recurso contencioso-administrativo 911/2022 interpuesto por la «PLATAFORMA DE AFECTADOS POR EL DESLINDE DE COSTA FORMENTERA», que se declara nulo de pleno derecho, por no estar ajustado al ordenamiento jurídico. Todo ello por omisión del trámite de consulta pública. E imputa las costas a la administración general del Estado).

3-Curiosamente, por primera vez se habla en la ley de costas del cambio climático, y se incorpora como causa de extinción de las concesiones, el supuesto de que las obras o instalaciones estén en riesgo cierto de ser alcanzadas por el mar y se establece un régimen específico para los tramos del litoral que se encuentren en riesgo grave de regresión.

Todo ello implica que el concepto de ZMT puede ser vivo, y por lo tanto, la seguridad jurídica se hace añicos, pues los deslindes se revisarán cuando se altere la configuración del dominio público marítimo-terrestre. Si la administración no repone los áridos, los particulares pierden, con el tiempo, primero la playa, luego el terreno que linda y finalmente la casa. Así de simple.

4-Inscripción obligatoria en el RP del DPMT en el plazo 2 años: Como pasa en otras ocasiones (como las inscripciones de las expropiaciones forzosas) la administración suele ser muy belicosa en exigir a los ciudadanos sus obligaciones legales y reglamentarias pero no es igual de escrupulosa ni con los plazos, ni con las formalidades cuando se trata de cumplir sus obligaciones.

5- La Administración General del Estado, a través del Delegado del Gobierno, podrá suspender en vía administrativa los actos de las entidades locales que afecten a la integridad del dominio público marítimo-terrestre o de la servidumbre de protección (art. 119) se introduce la llamada “cláusula antialgarrobico” que permite que el delegado del gobierno pueda suspender cautelarmente actuaciones urbanísticas que considere ilegales en la costa. El concepto es tan indeterminado que pone en pie de guerra a las CCAA, competentes en materia de urbanismo y utilizado por el gobierno de manera caprichosa para aquellas que tienen un signo político distinto. Lo que nos lleva al siguiente punto.FOTOS ALGARROBICO Y TORRES DE BENIDORM

6- Absoluta beligerancia entre CCAA y el Estado en la materia. Tanto la ley estatal como las autonómicas son continuamente impugnadas ante el TC. La STC 149/91 (sobre la ley de costas del 88) establece que las CCAA tienen competencia en urbanismo pero no de una manera tan absoluta que eliminen o destruyan las competencias que la propia CE reserva al Estado.

Por eso los preámbulos de todas las propiedades especiales (costas, montes, urbanismo..), el legislador justifica sus bases competenciales, porque sabe que los recursos de inconstitucionalidad van a ser incesantes. Se trata de anclar las bases ( art.45 CE protección del medio ambiente, 132 CE Dominio público, art.149 sobre condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos y sobre medio ambiente). No obstante, sentencias del TC del 2018 y 2019 requieren al legislador a que no haga referencias abstractas al “desarrollo sostenible” y al “cambio climático” sino a que concrete esas medidas. Además la ley está impugnada ante el TC y declarada inconstitucional en algunos de sus preceptos.

Desde el exterior se observa la ley española como excesivamente complicada y de falta de coordinación entre las administraciones que tienen que aplicarla.

7-Tratamiento diferenciado en las playas urbanas y las naturales. Se excluyen determinados terrenos de núcleos de población del dominio público marítimo-terrestre, núcleos residenciales y áreas de viviendas históricamente consolidadas y antropizadas, todos con anterioridad a 1988. Lógico pero injusto para zonas rurales o simplemente no urbanas

8-La nueva modificación de 2013 y reglamento del 2014 suaviza los niveles de protección en favor de la ocupación y las actividades económicas, rebajando la servidumbre de protección de 100 a 20 metros en relación con los núcleos de población que no están en suelo calificado como urbano, pero que en 1988 ya tenían características propias de él. ( permitirá la regularización de 12.800 viviendas situadas en dominio público, que la anterior norma consideraba ilegales y debían ser derribadas). La Ley permite a los titulares de las edificaciones que legítimamente la ocupan, realizar las obras de reparación, mejora, modernización y consolidación, siempre que no impliquen un aumento de volumen, altura ni superficie, sustituyendo la autorización administrativa autonómica por una declaración responsable en la que tendrán que incluir, que tales obras cumplen con los requisitos de eficiencia energética y ahorro de agua. (Además 140.000 viviendas podrán acogerse a la amnistía de obras).La aplicación de la ley ha sido criticada tanto por organizaciones ecologistas y la Unión Europea por ejemplo en el informe Informe Auken, por la falta de efectividad en su

aplicación. La acusación más frecuente es que la ley ha demostrado ser insuficiente a la hora de proteger la costa de la urbanización masiva.

a) Si ocupan terrenos de dominio público marítimo-terrestre, serán demolidas al extinguirse la concesión, pero ahora se permite, mientras, realizar obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes.

b) Hay reglas más restrictivas, si se emplazan en la zona de servidumbre de tránsito, al exigirse informe favorable previo de la Administración del estado.

c) En el resto de la zona de servidumbre de protección, podrán realizarse obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de esta Ley.

9-Tratamiento especial para urbanizaciones marítimo-terrestres y para bienes declarados de interés cultural.

10-Reglas que rigen las concesiones y autorizaciones

1-Las concesiones serán inscribibles en el Registro de la Propiedad. Extinguida la concesión, la inscripción será cancelada de oficio o a petición de la Administración o del interesado. Art. 70.1 que no varía.

2- el plazo máximo de duración de las concesiones pasa a ser de setenta y cinco años (antes 30), aunque reglamentariamente, se establecerán los plazos máximos de duración de las concesiones en función de los usos a que las mismas se destinen. Los plazos podrán ampliarse, respetando en todo caso el plazo máximo de setenta y cinco años, cuando el concesionario presente proyectos de regeneración o contra la erosión .

3-Se permite la transmisión mortis causa (notificación en cuatro años) e inter vivos previa autorización, de las concesiones (antes no salvo excepciones) También se da una solución a los titulares registrales de terrenos amparados por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria para que sean concesionarios (D Tr. 1ª) Hipotecas y embargos deberán ser comunicados previamente a la Administración. No pueden ser titulares los sujetos a prohibición de contratar y hay regulación de concursos.

Se critica que las autorizaciones no sean en muchos casos objeto de inscripción. Aunque se aumenta el plazo máximo de duración de un año a cuatro años, siguen otorgándose con carácter personal e intransferible inter vivos, salvo en el caso de vertidos, y sin ser inscribibles en el Registro de la Propiedad

12-Disposiciones adicionales especiales para la isla de Formentera , paseos marítimos, revisiones, publicación en internet y reintegros del dominio.

13- No hay un régimen jurídico diferente para el Océano Atlántico y el Mar Mediterráneo.

## Costa Rica

Crítica: Se establece un sistema de gestión cuyo primordial objetivo es una planificación ordenada de las zonas mediante instrumentos de ordenación territorial tales como planes reguladores, el plan nacional turístico, reglamentos, directrices y acuerdos entre entes competentes.

La Ley 6043 y su reglamento y la legislación conexas, requiere de un esfuerzo ingente por interpretar de forma coherente toda la normativa. La simple lectura de la Ley 6043 no permite obtener los elementos para su aplicación, sin conocer que existe todo un marco legal conexo y una serie de criterios de los diferentes órganos, instituciones y entes, muchos de ellos vinculantes, que completan la comprensión del marco legal vigente.

Para mayor dificultad, hay una gran cantidad de municipios que no tienen plan regulador, lo que implica una incidencia en el medio urbano y una grave amenaza para el medio ambiente. Además, el tiempo medio para la aprobación de un plan regulador en CR dura entre 9 y 11 años, lo que supone que cuando se aprueba ya se encuentra desactualizado. El Colegio de Ingenieros Topógrafos advirtió que el 50% de los 84 cantones que conforman el país carece de un Plan Regulador que permita ordenar los espacios urbanos en relación con las necesidades de desarrollo sostenible. En agosto de este año, de las 84 municipalidades, solo el 20% tiene un Plan Regulador vigente, el 17% está en proceso de elaboración, y el 18% está en proceso de actualización.

La tendencia más ecologista del país exige especialmente

1. Nuevo concepto de zona marítimo-terrestre basada en el criterio de peligrosidad y pensada para proteger vida las propiedades y recursos costeras. 2. Reconocimiento del carácter cambiante de nuestras costas. 3. rendición de cuentas y responsabilidades civiles, administrativas y penales de los funcionarios que se saltan la ley.

## BIBLIOGRAFÍA

### España

- Ley 28/1969, de 26 de abril, sobre costas.
- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.
- Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto, por el que se modifica el Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre.
- Sentencia de 31 de enero de 2024, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, que declara estimar el recurso contencioso-administrativo número 911/2022 contra el Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto, por el que se modifica el Reglamento General de Costas. -EL NUEVO DERECHO DE COSTAS: LEY Y NUEVO REGLAMENTO GENERAL DE COSTAS, Juan Francisco Pérez Gálvez -Síntesis y valoración crítica de las principales novedades de la ley reforma de la ley de Costas 22/1988 por la ley 2/2013 de 29 de mayo, Marta Lora-Tamayo Vallé Directora Curso Experto en Derecho Urbanístico, UNED
- Informe sobre reglamento de costas. Pedro Fandós, registrador de Dolores.
- RESUMEN DE LA REFORMA DE LA LEY DE COSTAS por José Félix Merino Escartín, Registrador de Fuenlabrada.

### COSTA RICA

- Ley sobre zona marítimo-terrestre n.6043
- Reglamento a la ley sobre la zona marítimo terrestre No.7841-P del 16 de diciembre de 1977
- Reglamento que Define y Regula Concepto de Marina con Fines Turísticos 26 de marzo de 1996
- Modificación del reglamento de la ley 6043 de 26 de Enero del 2001
- Reglamento para el trámite de visado planos para la construcción de edificaciones en la zona marítimo terrestre
- web ITC y Procuraduría General de la República
- Leyes no vigentes 4558 Ley de Urbanización Turística de la Zona Marítimo Terrestre, ley 4668 Adiciona Ley de Urbanización de la Zona Marítimo Terrestre, ley 4847 Ley Urbanización Zona Marítimo Terrestre (Transitorio III), ley 4928 Reforma Ley Urbanización Zona Marítimo Terrestre, ley 5455 Agrega Transitorio a Ley de Urbanización Zona Marítimo Terrestre y ley 5602Suspende Vigencia de Ley Urbanización Zona Marítimo Terrestre.
- Informe del colegio de topógrafos de Costa Rica de Agosto de 2024
- DUMANI S., Cynthia. La orden de demolición en la zona marítimo terrestre en el proceso penal. Revista ivstítia. (No. 153-154): pp. 30-31, San José, setiembre-octubre 1999.
- DUMANI S., Cynthia
- . La orden de demolición en la zona marítimo terrestre en el proceso penal. Revista ivstítia. (No. 153-154): pp. 31-32, San José, setiembre-octubre 1999.
- CAVALLINI VARGAS, Alfieri Gianni y CERDAS JOYA, Jorge Enrique. Conveniencia o no de la Privatización de la Zona Restringida en la Zona Marítimo Terrestre. San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho, 1999. pp. 37-44. 4 Ley Número 6043. Costa Rica, 17 de febrero de 1977.
- PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA. Dictamen 094, del veintisiete de marzo de dos mil siete.

- PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA. Opinión Jurídica 004-J, del doce de enero de dos mil cinco.
- PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA. Dictamen 225, del diecinueve de julio de dos mil cuatro.
- PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA. Opinión Jurídica 253-J, del dos de diciembre de dos mil tres.