

julio 17, 2018



@abogadodelmar

La fecha terrible ya está aquí. Sólo quedan unos días y aún temo que algunos de las docenas de miles de afectados por la ley de costas no hagan lo debido antes del fin y pierdan todo derecho sobre sus viviendas.

En mi carácter de secretario y asesor jurídico de la **Plataforma Nacional de Afectados por la Ley de Costas** me siento responsable de que todo vaya bien para todos a lo largo y ancho de las costas de nuestra amada patria. Por eso me atrevo a dar unos últimos consejos personalizados, a saber:

CIUDADANOS QUE TIENEN UNA CONCESIÓN ANTERIOR A LA LEY DE COSTAS

La sorprendente novedad de la disposición transitoria decimosexta del reglamento de costas, con arreglo a la cual estas concesiones terminan el próximo 28 de julio pero pueden ser prorrogadas de conformidad con el artículo segundo de la ley de reforma, es muy bienvenida aunque puede resultar engañosa. La razón es que estas concesiones se dieron para usos residenciales y la única excepción de la ley de costas a la prohibición de tales usos en el dominio público marítimo terrestre son las concesiones indemnizatorias de su disposición transitoria primera.

Resulta que la regulación de las prórrogas para este tipo de concesiones está en el reglamento, no en la ley. El reglamento lo hace y deshace el Gobierno sin necesidad de contar con el Parlamento. Con el actual Gobierno yo no estaría tranquilo. En cualquier momento podría suprimir esta norma permisiva, y éste es un motivo adicional para que este grupo de interesados pida la prórroga e la concesión, ya que una vez obtenida la misma la Administración debe acudir para su revocación a un procedimiento complicado.

Muchas veces me preguntan si la Administración puede denegar las prórrogas. El propio reglamento de costas afirma que éstas se otorgarán salvo que se haya declarado la caducidad de la concesión.

CIUDADANOS QUE NUNCA HAN TENIDO CONCESION Y SON PROPIETARIOS INSCRITOS AMPARADOS POR EL ARTÍCULO 34 DE LA LEY HIPOTECARIA DESDE ANTES DE LA LEY DE COSTAS

Quienes se encuentren en esta situación deben movilizarse a gran velocidad y con eficacia. Nada de confiar en la fuerza de la inscripción registral, y la razón es muy simple: Desde la publicación de la Constitución, y mucho más desde la ley de costas, toda la propiedad que se encuentre en el dominio

público marítimo terrestre pertenece civilmente al Estado. Esta realidad es inútil discutirla. Simplemente es así y hay que aceptar que todo lo que cabe es reclamar la correspondiente indemnización por la expropiación. En el caso de este grupo de propietarios, la indemnización es una concesión de treinta años *contados a partir de la entrada en vigor de la ley de costas*. Para ellos es urgente pedir la concesión antes del 28 de julio. Si no lo hacen, se quedarán pasando la mano por la pared, pues ya no tendrán derecho a la prórroga de 75 años (pues la prórroga hay que pedirla antes del vencimiento de la concesión).

CIUDADANOS QUE NUNCA HAN TENIDO CONCESION Y SON PROPIETARIOS INSCRITOS AMPARADOS POR EL ARTÍCULO 34 DE LA LEY HIPOTECARIA DESDE ANTES DE LA LEY DE COSTAS

Este grupo de afectados en teoría no tiene derecho a indemnización ni concesión de clase alguna. No obstante un buen abogado Sabrá encontrar las razones para demostrar lo contrario.

CIUDADANOS QUE NUNCA HAN TENIDO CONCESION Y SON PROPIETARIOS PERO SIN TÍTULO INSCRITO

Como en el caso anterior, la ley no les reconoce ningún derecho. Sin embargo un buen abogado puede obtener resultados, en especial fundándose en la doctrina del Tribunal Europeo de Derechos Humanos.

CIUDADANOS QUE TIENEN PROPIEDAD Y AL MISMO TIEMPO CONCESIÓN, AMBAS ANTERIORES A LA LEY DE COSTAS

Ésta es una situación paradójica pero que se da en bastantes casos. Frecuentemente se origina cuando, tras aprobarse un deslinde antiguo, el Jefe de Costas venía a asustar a los afectados sin ninguna razón diciéndoles que sólo podían continuar con su ocupación solicitando una concesión. En estos casos, los interesados deben hacer valer su título de propiedad, y como hay que argumentarlo bien de nuevo recomiendo consejo legal.

CIUDADANOS QUE HAN PERDIDO SU PROPIEDAD POR PRIMERA VEZ CON UN DESLINDE DE LA VIGENTE LEY DE COSTAS

No tienen que preocuparse por el 28.07.2018. Sus treinta años empiezan a contar des del deslinde.

José Ortega

ABOGADO

Derecho de costas marítimas

Plaza Mariano Benlliure 21, El Puig

46540 Valencia

Tf/fax 961471097

www.costamaritimas.es