

AL SR. ALCALDE DEL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE TÍAS.-

GINÉS DÍAZ PALLARÉS, mayor de edad, actuando en nombre y representación de ACEL EL GUINCHO, con domicilio a efectos de notificaciones en el Centro Polidimensional EL ALMACÉN, c/José Betancort, 33, ante S.S^a comparece y, como más procedente sea, DICE:

Que por don Mario Alberto Perdomo, actuando en nombre y representación de ACEL EL GUINCHO, se presentó escrito el pasado día 29 de agosto de 1988, con N^o de Registro de Entrada 9249, en el que se interesaba la paralización inmediata y cautelar de las obras de edificación que venían realizándose en las parcelas AP-1 y AP-2 del Plan Especial de Ordenación Turística Costa Luz.

Que mediante Decreto de esa Alcaldía de 29 de agosto de 1988 se ordenó la paralización interesada, invocándose como fundamento la posible producción de conflictos y alteraciones de orden público y amenazas a la integridad física y a la seguridad de las personas.

Que al haberse ignorado en el Decreto aludido las restantes consideraciones vertidas en el escrito antes citado, que debieran haber constituido la base esencial de la motivación del Decreto de paralización y que son, de manera irrenunciable, los criterios básicos para llegar a la solución pacífica y equitativa a que se alude en el mencionado Decreto, el dicente estima conveniente a la defensa del interés público y oportuno para la tutela de las tareas que tiene estatutariamente encomendadas, complementar el anterior escrito de esta Asociación, formulando al efecto las siguientes

A L E G A C I O N E S

PRIMERA: La Ley 28/69, de 26 de abril, de Costas, establece en su artículo 1^o que

“Son bienes de dominio público sin perjuicio de los derechos legalmente adquiridos:

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

2. La zona marítimo-terrestre que es el espacio de las costas ... que baña el mar en su flujo y reflujo, en donde sean sensibles las mareas ...”.

Debe tenerse en cuenta que, a efectos de la planificación y ordenación urbanística y territorial, las prescripciones contenidas en la legislación sectorial específica (Ley de Costas, Ley de Carreteras, Ley de Patrimonio Histórico, etc.)

tienen la naturaleza de determinaciones legales sustantivas de ordenación o normas de aplicación directa que ningún Plan Urbanístico, del rango que sea, puede ignorar ni contradecir, máxime cuando se trata de leyes que atienden a la protección y regulación de usos del dominio público.

SEGUNDA: La aplicación del contenido literal y la consideración del espíritu del artículo transcrito a la zona controvertida, sin necesidad de acudir a lo que la jurisprudencia ha denominado “complicadas y artificiosas argumentaciones jurídicas”, nos permitirá dilucidar la verdadera naturaleza del suelo afectado como bien integrante del dominio público litoral.

Desentrañemos, pues, su contenido en relación con la realidad física incuestionable de los terrenos afectados por la controversia.

TERCERA: Para ello, desterremos de antemano la existencia de derechos legalmente adquiridos en el momento de la entrada en vigor de la Ley 28/69, de 26 de abril, de Costas. En efecto, dicha zona carecía, en el momento de iniciarse el período de su vigencia, de cualquier tipo de aprovechamiento distinto de lo que es el uso común y natural del dominio público marítimo (Art. 33 de la propia Ley 28/69), y, en concreto, de cualquier aprovechamiento urbanístico consolidado. Por tanto, de modo notorio y evidente, no existen derechos legalmente adquiridos que difuminen o debiliten la taxativa definición de los bienes integrantes del dominio público litoral, que, eventualmente, podrían justificar alguna hipotética excepción a lo dispuesto en el art. 1º de la Ley de Costas.

CUARTA: Sentado ésto, habrá que dilucidar si las características físicas de los terrenos controvertidos contienen los elementos definitorios requeridos por la Ley para su consideración como dominio público litoral. Dice la Ley que ha de tratarse de terrenos integrantes de las riberas del mar formadas por arenales. La más elemental consideración de la dinámica de las arenas en la zona en cuestión conduciría, sin duda alguna, a su inmediato, automático y pacífico encaje en la definición de “arenales situados en la ribera del mar”. La más evidente y palpable prueba de ello es la acumulación progresiva de arena junto a los muros que cercan la parcela de referencia, como consecuencia de la interrupción artificial de la dinámica de las arenas.

Abunda la Ley, como elemento integrante de su definición, en la configuración de una “superficie casi plana”. La escasísima, casi inapreciable, pendiente de los terrenos aludidos no deja lugar a dudas sobre su encaje en la definición legal. Pero, además, la casi imperceptible variación del perfil de la playa no se debe a su dinámica natural, sino a la interposición de diversos elementos que han modificado el régimen de aporte de las arenas y, en consecuencia, el perfil progresivo de los depósitos eólicos. Así pueden ser consideradas las edificaciones situadas junto al fondo de saco de la calle Inglaterra (es notoria la invasión de la playa que, en su día, significó su construcción, como lo acredita la anormal colonización de la arena sobre las zonas ajardinadas que lindan con los restos de la playa en dicho enclave), la propia carretera de Los Pocillos, los aparcamientos construidos frente al edificio en construcción del denominado Hotel Lanzarote Palace, etc.

Por último, alude la Ley a la presencia de vegetación escasa y característica. La existencia de diversas especies vegetales (salado, aulaga, balancón, etc.) propias del cinturón halófilo costero, adaptadas a las condiciones xéricas del ambiente litoral no permite cuestionamiento alguno acerca de su neta identificación y encaje en la definición legal. Por tanto, como vemos, sin lugar a ninguna duda ni interrogante y sin necesidad de artilugios o piruetas jurídicas, toda la zona comprendida entre la carretera y la línea de bajamar escorada (o de bajamar máxima viva equinoccial) se corresponde con la definición legal de playa, integrante del dominio público litoral.

QUINTA: Pero si así no fuera, los terrenos aludidos forman parte de la zona marítimo-terrestre y, por detrás de ella, se situaría la zona de servidumbre de salvamento, en la que ningún promotor público o privado puede realizar construcciones o edificaciones in la previa obtención de la concesión o autorización pertinente, base imprescindible, so pena de nulidad de pleno derecho, para la concesión de licencia municipal.

SEXTA: El art. 132 de la Constitución claramente establece la condición de dominio público, en todo caso, y por propio y directo mandato de nuestra Norma Fundamental, de las playas y la zona marítimo-terrestre. Dispone, además, recogiendo una línea claramente asentada en nuestro ordenamiento jurídico, la imprescriptibilidad, inalienabilidad también, del dominio público, por lo que es imposible y de todo punto rechazable cualquier pretensión o intento de consolidar derechos de edificación en una zona indisponible para los particulares.

SÉPTIMA: Dispone, además, la Constitución, la derogación de todas las normas que se opongan a ella, por lo que la existencia de una Orden Ministerial aprobando un deslinde que viola la propia Ley 28/69 es anecdótica e indiferente a nuestros efectos, por su evidente y radical nulidad de pleno derecho.

OCTAVA: El art. 73 de la Ley del Suelo y el art. 98 de su Reglamento constituyen, también, normas de aplicación directa que ningún plan puede ignorar ni contradecir, ya que estas normas se imponen a todo y a cualquier plan y no cabe duda alguna sobre la consideración de los terrenos afectados como paisaje natural abierto marítimo, lo que, de por sí, es razón más que suficiente para rechazar cualquier edificación.

NOVENA: La solución que proponemos pasa por el mantenimiento de la suspensión y su elevación al rango de definitiva, debiendo practicarse un nuevo deslinde adecuado a las características físicas de la zona y a la definición legal contenida en el art. 1º de la Ley de Costas, 28/69, de 26 de abril. Asimismo, deberán arbitrarse las competencias urbanísticas adecuadas que conduzcan a la relocalización del aprovechamiento urbanístico en principio asignado a tales terrenos.

Debe resaltarse, por último, la imposibilidad de alegar derechos adquiridos en pugna con el principio de legalidad. El error manifiesto en la

concesión de la licencia no puede generar derecho alguno por pugnar y contradecirse con preceptos legales de directa e insalvable aplicación.

ANEXO I: Consideramos la actuación de la Demarcación de Costas de Canarias en el Saladar de Jandía, Fuerteventura, como un precedente de auténtico valor administrativo.

ANEXO II: Como medios de prueba, interesamos que se aporten al expediente todos los elementos existentes en la Jefatura de Costas sobre los sucesivos deslindes practicados, inscripciones registrales de los terrenos afectados y, muy especialmente, copia de fotografía aérea del suelo de 1956 y sucesivos, para acreditar la naturaleza de dominio público litoral de los terrenos afectados.

ANEXO III: Obvia decir que nos ratificamos en la letra y el espíritu del escrito remitido a esa Alcaldía con nº de registro 9249 de 29 de agosto de 1988.

Arrecife, seis de septiembre de mil novecientos ochenta y ocho.