

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

FICHAS DE LEGISLACIÓN

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

OBSERVATORIO DE LA
JUSTICIA Y DE LOS
ABOGADOS

—
ÁREA PROCESAL CIVIL



ILUSTRE
COLEGIO DE ABOGADOS
DE MADRID

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

ÍNDICE

I. FICHA NORMATIVA.....Pág. 3

II. ASPECTOS MÁS RELEVANTES.....Pág. 3-6

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

I.- FICHA NORMATIVA

<u>REAL DECRETO 876/2014, DE 10 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO GENERAL DE COSTAS</u>	
El Reglamento pretende ser un instrumento eficaz en la consecución de los principios que inspiraron la modificación de la legislación de costas, a saber, la protección del litoral y la seguridad jurídica. La norma desarrolla y aplica la Ley 22/1988, de Costas y la Ley 2/2013, de protección y uso sostenible del litoral, que además modificaba la Ley de Costas.	
Fecha de publicación	<i>Once de octubre de dos mil catorce</i>
Entrada en vigor	Doce de octubre de dos mil catorce
Normas derogadas	Disposición derogatoria única. Derogación normativa Queda derogado el Reglamento general para desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, aprobado por Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, y cuantas normas de igual o inferior rango contradigan o se opongan a lo dispuesto en el reglamento que este real decreto aprueba.

II.- ASPECTOS MÁS RELEVANTES DEL REAL DECRETO 876/2014, DE 10 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO GENERAL DE COSTAS

El Reglamento General de Costas tiene como finalidad garantizar la protección ambiental del litoral, la seguridad jurídica de los titulares de derechos en la costa y el desarrollo en condiciones de sostenibilidad de las actividades económicas en la zona.

Los aspectos más relevantes de la norma son los siguientes:

1. Constancia registral de lo que es dominio público.

El Reglamento introduce importantes novedades en la tramitación de los procedimientos de **deslinde**; y así, se notificará al Registro de la Propiedad el acuerdo de

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

incoación del expediente de deslinde. La orden de aprobación del deslinde se notificará a los propietarios que se encuentren incluidos en el dominio público marítimo terrestre y los colindantes, a la comunidad autónoma, al ayuntamiento, al Catastro y al Registro de la Propiedad, y se publicará en el BOE. Sólo con esta coordinación se logrará la seguridad jurídica con la que han de contar los interesados, españoles y extranjeros, a la hora de conocer si los bienes forman parte del dominio público marítimo terrestre.

Se trata, como todas estas medidas, de que nadie pueda comprar una vivienda u otros bienes en la costa y descubrir después que no le pertenecen porque son de uso público.

Será título inscribible la certificación de la resolución por la que se apruebe el expediente de deslinde.

La revisión del deslinde se notificará al Registro de la Propiedad. Si en la revisión se pasan a dominio público terrenos que hasta entonces no lo eran, sus anteriores propietarios pasarán a ser titulares de un derecho de ocupación y aprovechamiento, a cuyo efecto la Administración otorgará de oficio la concesión por setenta y cinco años que serán inscribibles en el Registro de la Propiedad.

2. Prohibición de edificar en la costa.

Entre los principios que caracterizan esta norma destacan la prohibición de nuevas edificaciones y construcciones en la costa, así como de las obras que supongan cualquier aumento de volumen, altura o superficie de las edificaciones existentes y la exigencia de eficiencia energética y de ahorro de agua en las obras que se autoricen en los edificios en la costa.

Además, el Reglamento exige un informe ambiental autonómico para autorizar la prórroga de concesiones de actividades potencialmente contaminantes que recoge la Ley.

3. Máxima protección de los tramos naturales de las playas.

El Reglamento distingue entre playas naturales y urbanas e impone a cada una de ellas medidas muy diferentes. Ambas podrán tener chiringuitos, pero en las naturales no podrán tener más de 20 metros cuadrados y 50 de terraza. Además, tendrán que separarse, como mínimo, 300 metros uno de otro. En las urbanas, en cambio, se permite un uso más intensivo del espacio público, quedando garantizado en todo caso el uso público, libre y

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

gratuito de los recursos naturales con instalaciones fijas destinadas a establecimientos expendedores de comidas y bebidas, con una ocupación máxima, salvo casos excepcionales debidamente justificados, de 200 metros cuadrados, de los cuales 150 metros cuadrados podrán ser de edificación cerrada y el resto terraza cerrada mediante elementos desmontables que garanticen la permeabilidad de vistas. A esta superficie se podrá añadir otros 70 metros cuadrados de ocupación abierta y desmontable más una zona de aseo, que no podrá superar los 30 metros cuadrados, siempre que ésta sea de uso público y gratuito. La distancia entre estos establecimientos no podrá ser inferior a 150 metros.

4. Régimen aplicable a los tramos en situación de regresión grave.

En la regulación anterior se extendía el dominio público hasta donde alcanzan las olas en los mayores temporales conocidos, a partir de ahora será necesario además para 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.

5.- Criterios para otorgar concesiones.

El plazo será el que se determine en el título correspondiente. En ningún caso estos plazos podrán exceder de 75 años. De acuerdo con el objeto de la solicitud, los plazos máximos por los que se podrán otorgar las concesiones son los siguientes:

- a) Usos destinados a actuaciones ambientales: hasta un máximo de 75 años.
- b) Usos que desempeñan una función o presten un servicio que, por su naturaleza, requiera la ocupación del dominio público marítimo-terrestre: hasta un máximo de 50 años.
- c) Usos que presten un servicio público o al público que, por la configuración física del tramo de la costa en que resulte necesario su emplazamiento, no puedan ubicarse en los terrenos colindantes con dicho dominio; hasta un máximo de 30 años.

Los plazos máximos se fijarán teniendo en cuenta tanto el objeto de la solicitud como la adecuación al medio de la instalación, el grado de interés que represente para el dominio público marítimo-terrestre o sus usuarios, su ubicación en ribera del mar o fuera de la misma

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

y el contenido del estudio económico-financiero o, en su defecto, el volumen de la inversión a amortizar.

Las concesiones serán transmisibles:

- por actos ínter vivos: sólo será válida si con carácter previo la Administración reconoce el cumplimiento, por parte del adquirente, de las condiciones establecidas en la concesión.
- Mortis causa: En caso de fallecimiento del concesionario, sus causahabientes, a título de herencia o de legado, podrán subrogarse en los derechos y obligaciones de aquél, siempre que en el plazo de cuatro años desde el fallecimiento, comuniquen expresamente a la Administración este hecho y la voluntad de subrogarse.

Incluso se permite la constitución de hipotecas y otros derechos de garantía sobre las concesiones transmisibles, así como el embargo de las mismas, si bien, deberán ser comunicados previamente a la Administración concedente.

6.- Mejora de la realidad económica y social de las costas españolas.

Se ordena definitivamente la situación de unos 3.000 chiringuitos y se da seguridad jurídica a 13.000 viviendas que se construyeron en su día legalmente en las costas españolas. Todas ellas podrán prorrogar sus concesiones.

Además, se aporta más seguridad a los chiringuitos y otros establecimientos en cuanto a plazos y condiciones de la concesión, exigiéndoles, asimismo, más en términos de ordenación y cuidado de las playas.

En Madrid, a 22 de octubre de 2014.

OBSERVATORIO DE LA JUSTICIA
Ilustre Colegio de Abogados de Madrid.
C/ Serrano 11, Entreplanta
Tlf: 91.788.93.80. Ext.1204/1218

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

observatoriojusticia@icam.es