



Ereges núm. 689/2024

**ASUNTO: INFORME SOBRE SITUACION JURIDICA CASAS DEL AGRIAZ (UBI-
CADAS EN DOMINIO PUBLICO) Y PROPUESTA DE DESAFECTACION**

Sr. Director de la Autoridad Portuaria de Motril

Se remite a esta Abogacía del Estado, Informe sobre situación jurídica CASAS del Agriaz (ubicadas en dominio público portuario) y propuesta de desafectación.

En la propuesta se hace constar:

“ANTECEDENTES

EXISTE EN LA ZONA DE SERVICIO DEL Puerto de Motril un grupo de casas conocido como “Casas del Agriaz”, ubicadas sobre una parcela total de 8.750 m².

Dichas viviendas fueron construidas por el Patronato de Casas para Funcionarios, Técnicos y Empleados del Ministerio de Obras Públicas, todo ello previa adscripción de dicha parcela con fecha 07/03/1963 al referido Patronato.

Se adjunta inscripción registral al efecto.

Los referidos inmuebles obtuvieron cédula de calificación definitiva de viviendas de Protección Oficial el 4/02/1970, regulándose a tales efectos por el Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, de 24 de julio de 1968. Se adjunta copia de dicha calificación.

La Oficina Liquidadora Central de los Patronatos de Casas de funcionarios Civiles procedió a la venta del pleno dominio de las mismas mediante escritura pública otorgada durante el año 1993. Se adjunta como ejemplo, escritura de venta de una de las viviendas.

Con fecha 26 de junio de 1999 se publicó en el BOE, la Orden de 18 de junio de 1999 por la que se aprueba el Plan de Utilización de los Espacios Portuarios del Puerto de Motril, donde se señala entre otras:

“La zona de servicio del puerto no había sido objeto de delimitación expresa y formal con arreglo a la legislación anterior, por lo que resultaba de aplicación el artículo 47 del derogado Reglamento para la ejecución de la Ley de Puertos, aprobado por Decreto de 19 de enero de 1928, que en su párrafo segundo señalaba que «forman parte integrante de la zona de servicio sin necesidad de determinación especial, los terrenos contiguos a los muelles o ganados al mar por cualquier procedimiento y la faja de la zona marítima terrestre limitada por obras cuyo proyecto haya sido aprobado». Esta delimitación ha continuado subsistente hasta el momento actual, de acuerdo con lo establecido por la disposición adicional primera de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, en cuya virtud, «en tanto no se proceda a la delimitación prevista en el artículo 15, se considerará zona de servicio de los puertos de competencia estatal el conjunto de los espacios de tierra incluidos en la zona de servicio existente a la entrada en vigor de la presente Ley y las superficies de agua comprendidas en las zonas I y II delimitadas para cada puerto a efectos tarifarios, de acuerdo con la normativa vigente»

Como consecuencia de lo expuesto, la zona de servicio del puerto delimitada a través del plan de utilización de los espacios portuarios que ahora se aprueba, consolida las áreas realmente portuarias y experimenta algunas modificaciones derivadas esencialmente de la inclusión de determinados terrenos necesarios para ejecutar el proyecto de ampliación del puerto y atender así el incremento de la demanda derivado del crecimiento del tráfico portuario; aunque asimismo se procede a la exclusión de

otros terrenos de la zona de servicio al no resultar ya necesarios para la actividad portuaria”

No obstante, todo lo anterior en los planos integrados en el Plan de Utilización de los Espacios Portuarios del Puerto de Motril aprobado por la citada Orden de 18 de junio de 1999, la referida parcela sobre la cual se encuentran ubicadas las viviendas que nos ocupan, figuran como integrada en el dominio público portuario.

Durante el año 2009, se procedió por esta Autoridad Portuaria a la inmatriculación de la zona de servicio de este puerto ante el Registro de la Propiedad nº 2 de Motril, donde se hizo constar la existencia de dicho grupo de viviendas (página 10 de la certificación) y reflejándose una carga sobre las mismas en el siguiente sentido:

“Dicha vivienda se encuentra incluida en el dominio público portuario, quedando sujeta a su régimen jurídico, dentro de la zona de Servicio del Puerto de Motril y está sometida y afecta a los usos y actividades industriales y empresariales que vienen actualmente desarrollándose y/o se vayan a desarrollar en un futuro en la zona de servicio, no procediendo efectuar modificación alguna en la referida casa en cuanto a su estructura, altura, etc, por poder afectar al dominio público portuario.

Los actuales y futuros propietarios deberán soportar las actividades que actualmente se desarrollan (o que se podrían desarrollar) en la zona de servicio del puerto donde se encuentran, todo ello de conformidad con el plan de utilización de los espacios portuarios que se pudiera aprobar en un futuro, Plan Especial o documento que lo sustituya.

El dominio público portuario no se ve modificado ni afectado por el hecho de proceder a realizar y registrar sucesivas transmisiones de los citados inmuebles a nombre de sus actuales o futuros propietarios, al no perder la característica propia de estar ubicados sobre dominio público portuario destinado a los fines y usos propios de

un puerto de interés general. Con carácter previo a que se lleve a cabo una nueva transmisión, el vendedor deberá notificar a la autoridad portuaria.

Se adjunta copia de la citada certificación”

CONSIDERACIONES JURIDICAS.

Previo. Constituye el objeto del presente informe, la procedencia o no de iniciar la desafectación del dominio público de una parcela de 8.750 m², en la zona de servicio de Puerto de Motril conocido como “Casas del Agriaz”. En ningún caso constituye el objeto del presente informe el destino que una vez desafectados deba darse a los bienes incluidos en la mencionada zona.

Primero. Formulada la consideración anterior, la premisa de la que debemos partir este informe es la de que las “Casas del Agriaz”, se encuentran situadas dentro de la zona de servicio del Puerto de Motril, delimitada por el Plan de Utilización de los Espacios Portuarios del Puerto de Motril aprobado por Orden de 18 de junio de 1999 (BOE núm. 152 de 26 de junio), en adelante PUEP, siendo catalogadas como bienes de dominio público.

En efecto, los apartados apartado segundo y tercero del PUEP señalan al respecto lo siguiente:

“Segundo.

Se incorporan al espacio terrestre de la zona de servicio del puerto de Motril, según se refleja en el plan de utilización de los espacios portuarios y en los planos que forman parte del mismo, los siguientes terrenos:

a) *La superficie de la zona marítimo-terrestre correspondiente al tramo de costa comprendido entre el actual contradique y una línea paralela al eje del futuro contradique y situada*

a 744 metros del eje del actual contradique y a levante del mismo, quedando incluido en esta superficie el futuro contradique y el desagüe de la corrección de la Rambla de Los Álamos.

b) La superficie integrada por numerosas parcelas propiedad de la Autoridad Portuaria de Almería-Motril y otras de titularidad privada, con una superficie total de 380.000 metros cuadrados, y que forma un área colindante con la zona marítimo-terrestre correspondiente al tramo de costa citado en la letra a) anterior. Estos terrenos se dedicarán a zona logística portuaria y en ellos se construirá el vial de conexión de la ampliación del puerto con la actual N-340 a través de la carretera Motril-Puerto.

Tercero.

Se excluyen de la zona de servicio del puerto y, por consiguiente, se desafectan del dominio público portuario estatal, al no ser necesarias para el tráfico portuario, las parcelas siguientes:

a) La correspondiente a la carretera de circunvalación exterior al puerto, entre el nuevo acceso a éste y el actual contradique, desde el bordillo de la acera inmediata al vallado del puerto. En el tramo comprendido entre la intersección de esta carretera de circunvalación y el paseo del Pájaro y la nueva rotonda de acceso al puerto, sólo se desafecta la zona comprendida entre el límite actual, línea de fachadas de edificios, y el bordillo de la acera de ese lado.

b) El paseo del Pájaro, en la playa de Poniente, desde el bordillo de la acera inmediata al vallado del puerto.

Ambos viales tienen un tráfico fundamentalmente urbano y no son ya necesarios para el uso portuario al haberse construido el nuevo acceso al puerto por Poniente y quedar garantizada la conexión interna entre la dársena comercial y la pesquera.

c) El tramo de la carretera de acceso a Motril, desde la circunvalación al parque de bomberos.

La superficie total de estos tres viales es de 17.676 metros cuadrados.

d) El solar situado en la citada carretera de circunvalación exterior, frente a las viviendas del Agriaz, con una superficie de 1.409 metros cuadrados.

e) La zona de la playa de Poniente que estaba incluida en la zona de servicio del puerto (playa del Cable), con una superficie total de 37.064 metros cuadrados”

El régimen jurídico de los bienes integrados en el dominio público portuario se determina en el artículo 14 y 15 Texto Refundido de la Ley de Puertos de Estado y Marina Marcante aprobado RD Legislativo 2/2011 de 5 de septiembre, en adelante TRLPEMM, que señalan:

“Artículo 14 Naturaleza de los bienes portuarios

1. Las aguas marítimas, terrenos, obras e instalaciones fijas de los puertos de competencia de la Administración del Estado, son bienes de dominio público portuario estatal.

2. Se considera dominio público portuario estatal el dominio público marítimo-terrestre afecto a los puertos e instalaciones portuarias de titularidad estatal

Artículo 15 Zona de servicio en puertos de competencia estatal

1. El Ministerio de Obras Públicas y Transportes delimitará en los puertos de competencia estatal una zona de servicio que incluirá las superficies de tierra y de agua necesarias para la ejecución de sus actividades, las destinadas a tareas complementarias de aquéllas y los espacios de reserva que garanticen la posibilidad de desarrollo de la actividad portuaria.

2. La delimitación de la zona de servicio se hará, a propuesta de la autoridad portuaria, a través de un plan de utilización de los espacios portuarios que incluirá los usos previstos para las diferentes zonas del puerto, así como la justificación de la necesidad o conveniencia de dichos usos.

La aprobación del plan de utilización de los espacios portuarios corresponderá al Ministerio de Obras Públicas y Transportes, previo informe de Puertos del Estado, de la Dirección General de Costas y de las administraciones urbanísticas sobre los aspectos de su competencia, que deberán emitirse en el plazo de un mes, desde la recepción de la propuesta, entendiéndose en sentido favorable si transcurriera dicho plazo sin que el informe se haya emitido de forma expresa. Esta aprobación llevará implícita la declaración de utilidad pública a efectos expropiatorios de los bienes de propiedad privada, así como la afectación al uso portuario de los bienes de dominio público incluidos en la zona de servicio que sean de interés para el puerto.

3. *Cuando la delimitación incluya terrenos y bienes patrimoniales de la Administración del Estado destinados a usos y finalidades distintas, el Ministerio de Obras Públicas y Transportes lo someterá a informe del Ministerio de Economía y Hacienda, que se entenderá favorable si transcurren tres meses desde la recepción de la documentación sin que el informe se haya emitido de forma expresa, quedando dichos bienes afectados a la Entidad portuaria correspondiente.*

4. *Con carácter previo a la aprobación de los planes de utilización de los espacios portuarios o a su modificación sustancial se emitirán informes por el Ministerio de Defensa, desde la perspectiva de su posible incidencia sobre los intereses de la defensa nacional, y por el Ministerio del Interior, en lo que se refiere a los aspectos de seguridad pública y de control de entradas y salidas de personas del territorio nacional.*

También informarán, con carácter previo, en lo que se refiere a los aspectos de sus respectivas competencias, las Administraciones Públicas con competencias en materia de pesca en aguas interiores y ordenación del sector pesquero y, en su caso, de industria, construcción naval y deportes. Cualquiera de estos informes se entenderá favorable si transcurre un mes desde la recepción de la documentación sin que el informe se haya emitido de forma expresa.

5. *Aprobada la delimitación de la zona de servicio, el texto íntegro del acuerdo de aprobación se publicará en el «Boletín Oficial» de la Comunidad Autónoma correspondiente.*

6. Dentro de la zona de servicio de los puertos comerciales podrán realizarse, además de las actividades comerciales portuarias, las que correspondan a Empresas industriales o comerciales cuya localización en el puerto esté justificada por su relación con el tráfico portuario, por el volumen de los tráficos marítimos que generan, o por los servicios que prestan a los usuarios del puerto, de conformidad con las determinaciones de la ordenación del espacio portuario y del planeamiento urbanístico aplicable.

7. La superficie de agua incluida en la zona de servicio se subdividirá en dos zonas:

- Zona I, o interior de las aguas portuarias, que abarcará los espacios incluidos dentro de los diques de abrigo y las zonas necesarias para las maniobras de atraque y de reviro, donde no existan éstos.

- Zona II, o exterior de las aguas portuarias, que abarcará las zonas de entrada, maniobra y posible fondeo, subsidiarias del puerto correspondiente y sujetas a control tarifario de la Autoridad Portuaria.

Segundo. Acreditado su carácter de bienes de dominio público, se remite propuesta de la Autoridad Portuaria de Motril, sobre posible desafectación.

En este punto debe traerse a colación el artículo 44 TRLPEMM que señala”

“1. Los bienes de dominio público portuario que resulten innecesarios para el cumplimiento de fines de este carácter podrán ser desafectados por el Ministro de Fomento, a propuesta de Puertos del Estado, previa declaración de innecesariedad por el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria e informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar sobre las características físicas de dichos bienes, a efectos de la protección y defensa del dominio público marítimo-terrestre. Los bienes desafectados se incorporarán al patrimonio de la Autoridad Portuaria, quien podrá proceder a su enajenación, permuta o, en su caso, cesión gratuita previa comunicación a la Dirección General de Patrimonio del Estado. Cuando el valor venal del bien, determinado mediante tasación independiente, sea superior a 3.000.000 de euros y no exceda de 18.000.000 de euros, su enajenación y las condiciones de

la misma deberán ser autorizadas, además, por Puertos del Estado, y por el Gobierno cuando sobrepase esta última cantidad.

Sólo se admitirá la cesión gratuita de los bienes desafectados a favor de las Administraciones públicas y para fines de utilidad pública o interés social. Si los bienes cedidos no fueran destinados al uso previsto, o dejaren de serlo posteriormente, se considerará resuelta la cesión y revertirán aquéllos a la Autoridad Portuaria, teniendo derecho a percibir el valor de los detrimentos o deterioros experimentados. La cesión deberá ser autorizada por Puertos del Estado, previo informe de la Dirección General de Patrimonio del Estado que tendrá carácter vinculante y se entenderá en sentido favorable si transcurre el plazo de un mes sin que sea emitido de forma expresa. Se exceptúa el caso de que el valor del bien exceda de 18.000.000 de euros, en cuyo caso deberá ser autorizada por el Gobierno.

En el caso de que los bienes declarados innecesarios conserven las características naturales de bienes de dominio público marítimo-terrestre, de los definidos en el [artículo 3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas](#), se declarará por el Ministro de Fomento su incorporación automática al uso propio del dominio público marítimo-terrestre regulado por dicha Ley. Sin embargo, cuando deban adoptarse medidas medioambientales correctoras sobre los referidos bienes, las mismas se acordarán entre el Ministerio de Medio Ambiente, y Medio Rural y Marino y el Ministerio de Fomento, y se incorporarán a la orden del Ministro de Fomento. En el caso de que dichas medidas resulten necesarias como consecuencia de los efectos que haya producido la gestión portuaria sobre el dominio público desafectado, la incorporación de dichos bienes no se entenderá efectuada hasta que la Autoridad Portuaria haya ejecutado las mismas. En otro caso la orden precisará la participación de cada departamento ministerial en la ejecución de estas medidas.

La orden del Ministro de Fomento que acuerde la desafectación conllevará la rectificación de la delimitación de la zona de servicio del puerto contenida en la Delimitación de Espacios y Usos Portuarios y se comunicará al Ministerio de Medio Ambiente, y Medio Rural y Marino a los efectos previstos en el párrafo anterior.

2. Los Consejos de Administración de las Autoridades Portuarias y el Consejo Rector de Puertos del Estado, sin necesidad de expresa declaración de desafectación del servicio,

podrán acordar el desguace y, en su caso, la enajenación de materiales inservibles y de instalaciones no fijas, así como la enajenación de bienes muebles de cualquier naturaleza.

3. El producto obtenido de las enajenaciones se destinará a la financiación de las adquisiciones de inmovilizado previstas en el plan de inversiones”

Por tanto, el artículo 44 TRLPEMM permite desafectar los bienes de dominio publico de las autoridades portuarias que resulten innecesarios para el cumplimiento de sus fines, siendo requisito previo indispensable la previa declaración de innecesariedad por por el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria.

La necesidad de los bienes para el dominio público portuario es una cuestión de hecho que debe ser apreciada por la Autoridad Portuaria competente en función de las circunstancias de cada caso concreto.

En este caso, la innecesariedad de los bienes “Casas del Agriaz” para el cumplimiento de los fines de la Autoridad Portuaria de Motril aparece avalada por los siguientes informes:

1. Informe del Director de la Autoridad Portuaria de Motril, Vicente Tovar Escudero de fecha 8 de enero de 2025 que señala:

“Teniendo en cuenta todo lo anterior, la situación geográfica de la parcela, su uso pasado (viviendas), su uso actual (zona urbanizada de grupo de viviendas unifamiliares, ubicadas justo en el lateral de la zona de servicio del Puerto de Motril y que linda con el barrio de Santa Adela y vial de circunvalación, las cuales se encuentran prácticamente todas habitadas) y los futuros usos desarrollados en el Plan Director de Infraestructuras del Puerto (que no contempla un uso portuario para dicha zona), se considera que dicha parcela en cuestión resulta innecesaria para el desarrollo de actividad portuaria comercial de la Autoridad Portuaria de Motril, por lo que se estima

que procedería la desafectación de la referida parcela que se encuentra ocupada por las viviendas anteriormente señaladas en la próxima aprobación de la Delimitación de Espacios y Usos Portuarios del Puerto de Motril, actualmente en fase de redacción.”

2. Informe de Dña. Mónica Ruiz Seisdedos, Jefa del Departamento Operaciones, Dominio Público y Servicios Portuarios de fecha 8 de enero de 2025:

“Sin embargo, en los planos integrados en el Plan de Utilización de los Espacios Portuarios del Puerto de Motril aprobado por la citada Orden de 18 de junio de 1999, la parcela sobre la que se encuentran ubicadas las viviendas figura como integrada en el dominio público portuario, a pesar de no ser un área realmente portuaria puesto que no se desarrolla uso portuario alguno sobre ella. Sobre la parcela, y teniendo en cuenta las viviendas existentes, no se ha realizado uso portuario alguno desde que fueron construidas y se usan para tal fin, de hecho limitan con un vallado hacia el Sur que las separa del vial de acceso al puerto desde Poniente.

Por otro lado, vista la documentación del Plan Director de Infraestructuras del Puerto de Motril que se encuentra publicado en la página web de esta Autoridad Portuaria, no se observa la afección ni actual ni futura a actividad portuaria de la superficie de la parcela donde se ubica el citado grupo de viviendas.

(...)

Teniendo en cuenta todo lo anterior, la situación geográfica de la parcela, su uso pasado (viviendas), su uso actual (zona urbanizada de grupo de viviendas unifamiliares, ubicadas justo en el lateral de la zona de servicio del Puerto de Motril y que linda con el barrio de Santa Adela y vial de circunvalación, las cuales se encuentran prácticamente todas habitadas) y los futuros usos desarrollados en el Plan Director de Infraestructuras del Puerto (que no contempla un uso portuario para dicha zona), se considera que dicha parcela en cuestión resulta innecesaria para el desarrollo de actividad portuaria comercial de la Autoridad Portuaria de Motril, por lo que se estima

que procedería la desafectación de la referida parcela que se encuentra ocupada por las viviendas anteriormente señaladas en la próxima aprobación de la Delimitación de Espacios y Usos Portuarios del Puerto de Motril, actualmente en fase de redacción.

3. Informe del Jefe del Departamento de la Asesoría Jurídica, D. Luis A. Rodríguez Castro de fecha 8 de enero de 2025, que manifiesta:

“Analizado el supuesto que nos ocupa, su situación geográfica, atendiendo a su escenario actual (zona urbanizada de grupo de viviendas unifamiliares cuyo pleno dominio fue transmitido, ubicadas justo en el lateral de la zona de servicio del Puerto de Motril y que linda con el barrio de Santa Adela y vial de circunvalación, las cuales se encuentran prácticamente todas habitadas), el Plan Director (que no contempla un uso portuario ni un destino náutico deportivo y/o comercial para dicha zona), así como el objeto y ubicación de la nueva Zona Náutico-Deportiva y de Servicios de la dársena interior de este Puerto (señalada anteriormente), donde no incluye en su superficie afecta la parcela de terreno que ocupa el grupo de viviendas antes referidas y sin entrar a analizar la discordancia entre la realidad y la delimitación existente en la planimetría del Plan de Utilización de 18/06/1999, se considera que dicha parcela en cuestión resulta innecesaria para el cumplimiento de los fines de la Autoridad Portuaria de Motril, por lo que se estima que procedería la desafectación de la referida parcela que se encuentra ocupada por las viviendas anteriormente señaladas en la próxima aprobación de la Delimitación de Espacios y Usos Portuarios del Puerto de Motril, actualmente en fase de elaboración, al concurrir los presupuestos del art. 44 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante”.

CONCLUSION.

1. Analizada la documentación remitida de acuerdo con los antecedentes relatados y los informes incorporados al expediente, entendemos que los bienes “Casas del Agriaz” no resultan necesarios para los fines de las Autoridad Portuaria de Motril resulta procedente el inicio del expediente de desafectación de la parcela ubicada en

la zona de servicio del Puerto de Motril”, cuyo destino será determinado una vez se haya concluido el expediente de acuerdo con el artículo 44 TRLPEMM.

La desafectación tiene el único efecto de incorporar al patrimonio de la Autoridad Portuaria el bien desafectado, quien podrá proceder a su enajenación, permuta o, en su caso, cesión gratuita previa comunicación a la Dirección General de Patrimonio del Estado”

Si se adopta la decisión de enajenar, entonces se podrá valorar a forma de enajenación que resulte pertinente de la previstas en la Ley 33/2003 de 3 de noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas

2. La desafectación deberá efectuarse previa tramitación del expediente administrativo previsto en el artículo 44 TRLPEMM.

Es cuanto he tenido el honor de informar, sin carácter vinculante

Granada a 8 de enero de 2025

LA ABOGADA DEL ESTADO



Mercedes Garrido Mora