

GUÍA PRÁCTICA  
SOBRE  
**LIMITACIONES  
LEGALES DEL  
DOMINIO Y  
REGISTRO  
DE LA  
PROPIEDAD**

Entrega 4<sup>a</sup>:

**DOMINIO PÚBLICO  
MARÍTIMO-TERRESTRE  
E HIDRÁULICO**



CENTRO DE ESTUDIOS REGISTRALES

---

## DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

### Normativa:

♦ Ley de Costas 22/1988 de 28 de julio modificada por Ley 2/2013 de 29 de mayo.

♦ Reglamento de Costas Real Decreto 876/2014 de 10 de octubre.

### 1. CONCEPTO

El dominio público marítimo-terrestre será aquella zona marítimo-terrestre y de playa debidamente deslindada en base a los criterios técnicos fijados por la normativa y que como todo dominio público tiene las características de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad.

### 2. DESLINDE

El procedimiento se regula detalladamente en el [Reglamento](#), tan sólo destacaremos aquí:

#### ♦ INCOACIÓN:

Se notificará al Registro de la Propiedad el acuerdo de incoación del expediente acompañando plano georreferenciado del área y relación de los propietarios, solicitando CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS, lo que se hará constar por NOTA MARGINAL con una duración de tres años, prorrogable por otros tres.

▪ INFORMACIÓN REGISTRAL Y NOTAS DE CALIFICACIÓN Y DESPACHO, de fincas que, según cartografía catastral, linden o intersecten con dominio público, y de las afectadas por servidumbre de protección y tránsito: Se pondrá de manifiesto esta circunstancia, como INFORMACIÓN TERRITORIAL ASOCIADA, incluyendo los datos identificativos del expediente de deslinde tomados de la nota marginal y los efectos que pueden derivarse del mismo.

#### ♦ APROBACIÓN DEL DESLINDE:

Cancelando las notas marginales anteriormente practicadas, se tomará ANOTACIÓN PREVENTIVA, con un plazo de cinco años, que no cierra el Registro pero sí deja a los asientos posteriores supeditados a la firmeza del deslinde aprobado;

Lo que SE RECOGERÁ expresamente en el propio asiento, en toda información registral, notas despacho y de calificación; y SE NOTIFICARÁ por el registrador a los titulares de dominio y demás derechos inscritos afectados, haciéndolo constar por NOTA MARGINAL.

▪ Transcurridos cinco años y un mes, sin anotación preventiva de demanda contra el deslinde, LA ANOTACIÓN SE CONVERTIRÁ EN INSCRIPCIÓN DEFINITIVA; Debiendo el registrador de oficio proceder a la rectificación y cancelación de asientos posteriores contradictorios.

### 3. LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD POR RAZÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

**A) Inmatriculaciones, excesos de cabida y segundas y posteriores inscripciones de fincas colindantes con el dominio público**

**B) Inscripciones de obras en la zona de servidumbre de protección**

**C) Derechos de tanteo y retracto a favor del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente**

**A) Inmatriculaciones, excesos de cabida y segundas y posteriores inscripciones de fincas colindantes con el dominio publico.**

## PREVIA IDENTIFICACIÓN GRÁFICA DE LAS FINCAS

El Registrador de la Propiedad, salvo que justifique las razones por las que no es posible, ha de proceder a **identificar gráficamente las fincas** que intersecten con la zona de servidumbre de protección y verificar si colindan o no con dominio público marítimo terrestre.

Con independencia de que en el título se haga expresa mención sobre su colindancia o no con el DPMT(\*).

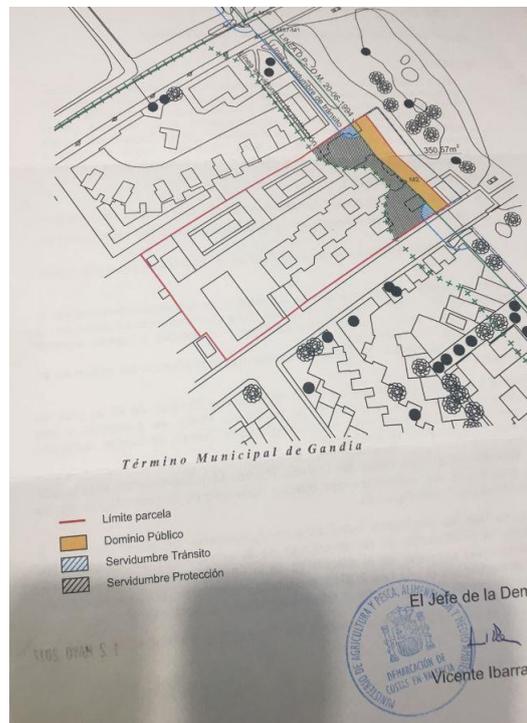
Para ello la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar trasladará (en soporte electrónico) a la DGRN para su incorporación al Sistema Informático Registral, la representación gráfica georreferenciada en la cartografía catastral, tanto de la línea de DPMT como de las servidumbres de tránsito y protección.

Para consultar la representación del DPMT disponemos de:

- ♦ Datos publicados por el MAPAMA, a través de nuestra aplicación auxiliar, su visor o el de la GVA.
- ♦ Planos suministrados por el Servicio Periférico de Costas, en su caso.
- ♦ Certificación solicitada al efecto a dicho Servicio.

Según la [RDGRN de 18 de abril de 2017](#), “[...] las Resoluciones de este Centro Directivo de 23 de agosto y 14 de septiembre de 2016 consideraron que, en los casos en los que las aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas no dispongan de la información correspondiente a la representación gráfica georreferenciada de la línea de dominio público marítimo-terrestre y de las servidumbres de tránsito y protección, podría determinarse la colindancia o intersección así como si la finca invade o no el dominio público marítimo-terrestre

y su situación en relación con dichas servidumbres, mediante la previa aportación de certificación del Servicio Periférico de Costas comprensiva de tales extremos y referida a la representación gráfica que obre en tal Administración”.



\*Cuando según la documentación aportada 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 esta circunstancia al titular para que pueda comparecer en el procedimiento registral durante un plazo de diez días y hacer las manifestaciones y aportación de documentos que proceda.

## INMATRICULACIONES Y EXCESOS DE CABIDA (arts. 33 a 35)

### ~DPMT DESLINDADO E INSCRITO EN EL REGISTRO:

El Registrador una vez comprobado que la inmatriculación o exceso afectan a dicho dominio público DENEGARÁ.

## ~DPMT NO INSCRITO:

• ZONA DESLINDADA: Si la finca colinda o interseca con DPMT, SE SUSPENDE, SE COMUNICA A COSTAS Y SE EXTIENDE ANOTACIÓN PREVENTIVA POR 90 DÍAS (se hará constar la fecha de recepción de dicha notificación por nota marginal). Costas expedirá la certificación en el plazo de UN MES, EN CASO CONTRARIO PROCEDE LA CONVERSIÓN EN INSCRIPCIÓN (comunicando a Costas).

El Registrador, no obstante, PRACTICARÁ LA INSCRIPCIÓN solicitada si el título presentado testimonia o se acompaña de certificación expedida por el SPC acreditativa de la no invasión del DPMT, siempre que ello no contradiga ningún asiento de deslinde inscrito o anotado (en cuyo caso, sería necesaria la correspondiente rectificación).

• ZONA NO DESLINDADA: Costas deberá iniciar el deslinde en tres meses y comunicará al Registro esta circunstancia, quedando prorrogada la anotación de suspensión anterior por CUATRO AÑOS (se expedirá certificación de dominio y cargas lo que se reflejará por nota marginal).

• ZONA DE SERVIDUMBRE: La descripción registral de las fincas que intersecten con esta zona, expresará:

▫ Su colindancia o no con respecto al DPMT

▫ Que se ubica en zona de servidumbre de tránsito o protección.

\*La inscripción se practicará SALVO que se trate de un acto o negocio que vulnere las limitaciones a que están afectas estas zonas.

Según el [artículo 35. 6ª](#), estas normas se aplicarán a los excesos de cabida SALVO que se trate de fincas de LINDEROS FIJOS O DE TAL NATURALEZA QUE EXCLUYAN LA INVASIÓN DEL DPMT.

SEGUNDAS Y POSTERIORES INSCRIPCIONES ([artículo 36](#))

## ~DPMT INSCRITO:

Si la finca interseca con él se DENIEGA.

## ~DPMT NO INSCRITO:

Si la finca interseca o colinda según la representación suministrada por la DGSCM se SUSPENDE, se practica ANOTACIÓN PREVENTIVA y la misma anotación preventiva anterior (90 días), y se espera a la certificación de Costas durante un mes desde la fecha de recepción.

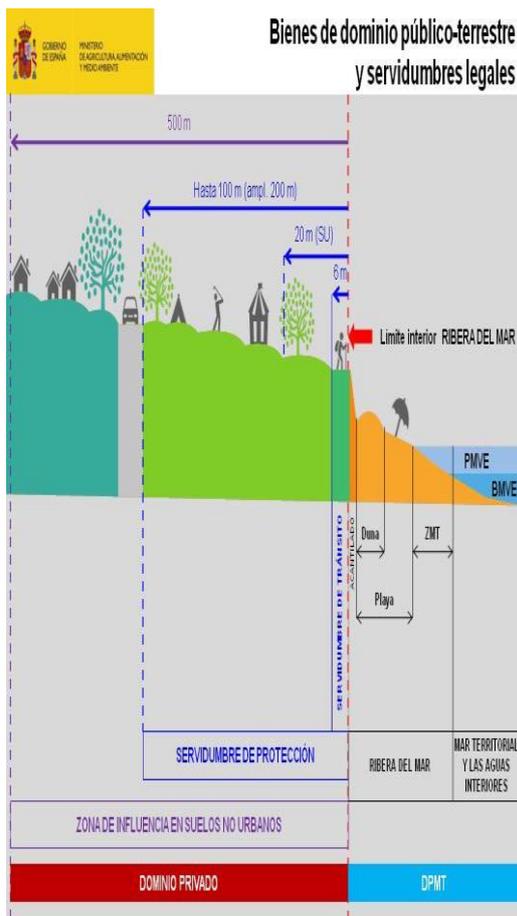
• Si según la certificación la finca invade DPMT DESLINDADO se deniega y cancela la anotación.

• Si según la certificación la finca invade DPMT pero el DESLINDE NO ESTÁ APROBADO se convierte la anotación en INSCRIPCIÓN comunicando a Costas y advirtiendo de esta circunstancia por nota marginal, y en notas despacho y publicidad formal, se indicará que ***“la presente inscripción se notifica a Costas por invasión del dominio público marítimo terrestre, conforme al artículo 36.4 RC, quedando supeditada a las results del expediente de deslinde.”***

• Finca que interseca parcialmente con DPMT: 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.

En este punto, como señala el último párrafo de los fundamentos de derecho de la [RDGRN de 18 de abril de 2017](#): “[...] toda vez que obra en la documentación presentada certificación del Servicio de Costas de la que resulta la delimitación georreferenciada de la línea del dominio público marítimo-terrestre, el defecto será fácilmente subsanable **aportando la correspondiente representación**

*gráfica georreferenciada de la finca de la que resulte que la misma, con la descripción que pretende acceder al Registro, no invade dicho dominio público, sin perjuicio, de que pueda lograrse, como medio alternativo, con carácter previo, la inscripción registral del propio deslinde”.*



#### PUBLICIDAD FORMAL

El [apartado 6 del artículo 36](#) prevé que el registrador de la propiedad con ocasión de la emisión de cualquier forma de publicidad formal, informará de la situación de la finca en relación con la servidumbre de protección y tránsito, conforme a la representación gráfica suministrada por la DGSCM.

a) En los casos en los que no haya habido una remisión oficial por Costas de los planos a los Registros de la Propiedad, parece que podría servir una simple indicación general.

b) En los casos en que sí hay remisión oficial de planos: Debe incluirse en la publicidad formal la información relativa a si la finca está afectada por el deslinde o por la zona de servidumbre de tránsito o protección, y en caso de determinarlo también por la zona de tanteo y retracto.

c) No hay remisión oficial de planos pero se presenta documentación que provoca calificación: En este caso lo normal es que se haya solicitado la certificación del [artículo 36 del RC](#), y si se ha recibido sería conveniente incorporar su contenido en la publicidad de la finca.

#### SUGERENCIA DE MODELO DE ADVERTENCIA GENÉRICA:

De conformidad con lo dispuesto en el [artículo 36 del vigente Reglamento de Costas](#), se hace constar lo siguiente: La demarcación hipotecaria de este Registro de la Propiedad linda, en parte, con el dominio público marítimo-terrestre, y dicha colindancia impone limitaciones a las facultades inherentes al derecho de propiedad, por lo que la finca objeto de la presente nota/la edificación de la que forma parte la finca objeto de la presente nota, puede estar afectada por las limitaciones y/o servidumbres establecidas en la Ley de Costas y su Reglamento, lo que se advierte a los efectos oportunos, y a fin de que los interesados puedan acreditar dicha circunstancia mediante certificación expedida por la Demarcación de Costas en ....

## B) Inscripciones de obras en la zona servidumbre de protección

Esta zona como regla general es de 100 m<sup>2</sup> desde el límite interior de la ribera del mar, ampliable por el Estado a otros 100 m<sup>2</sup>, y en algunas zonas puede ser menor a los 100 m<sup>2</sup>.

En principio en la zona de servidumbre de **protección están prohibidas las edificaciones destinadas a residencia o habitación, incluyendo las hoteleras**, según el [artículo 46 del Reglamento](#).

En ciertos casos excepcionales se permiten con autorización del Consejo de Ministros, casos de los [artículos 48 y 51](#), o de la Comunidad Autónoma, casos del [artículo 49](#).

Por tanto cuando se presente al Registro una escritura de declaración de obra nueva en una finca que linda con dominio público o está en zona de servidumbre serán necesarias las siguientes actuaciones:

~Asegurarnos de que la finca no invade el dominio público, para lo que puede ser necesario solicitar la certificación del [artículo 36 del Reglamento](#) antes citada.

~Una vez sabemos que no invade el dominio público pero está en zona de servidumbre, exigir:

▫La autorización administrativa correspondiente según el caso, Comunidad Autónoma (cualquier obra) o Consejo Ministros (caso de vías de transporte básicamente).

▫La acreditación de haber sido presentada la declaración responsable a que se refiere el artículo 27.3 RC, o el título necesario salvo que resulte de la licencia urbanística obtenida.

▫Para construcciones en servidumbre de tránsito, el informe favorable del art. 27.4, o bien se acredite su obtención por silencio o resulte de la propia licencia de edificación.

▫Tratándose de obras antiguas, será necesario comprobar que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general (art. 28.4 de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana).

## C) Derechos de tanteo y retracto

a) [El artículo 58 del Reglamento](#) sujeta los yacimientos de áridos, emplazados en la zona de influencia, al derecho de tanteo y retracto en las operaciones de venta, cesión u otra transmisión onerosa inter vivos. A tal efecto el Registrador debe notificar al Ministerio la práctica de la inscripción advirtiendo expresamente la posibilidad del retracto. La notificación se verificará el mismo día al Servicio Periférico.

**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 cualquier mención al mismo una vez transcurrido dicho plazo sin haber sido presentada en el Registro la documentación acreditativa de su ejercicio.

**Por tanto se deberá hacer referencia en la inscripción practicada a la notificación realizada al Ministerio y la posibilidad del retracto prevista en este artículo.**

*Cuestión: Esta zona de tanteo y retracto no consta publicada por el Ministerio y por tanto no la tenemos cargada en nuestra aplicación informática, aunque podría pensarse que es la zona de influencia de 500 m<sup>2</sup> desde el límite interior de la ribera, si bien parece que la notificación procedería solamente cuando se trate de terrenos sin edificación.*

b) [La Disposición adicional primera del Reglamento de Costas](#) dispone que la Administración General del Estado tendrá derecho de tanteo y retracto en las transmisiones onerosas inter vivos de los bienes mencionados en el apartado 1\* a cuyo efecto deberá ser notificada por escrito. El derecho de tanteo podrá ejercerse en el plazo de tres meses y el de retracto en el de un año, ambos a contar desde la correspondiente notificación, que comprenderá las condiciones esenciales de la transmisión.

Ahora bien, añade en el apartado 4 que para el ejercicio del derecho de tanteo establecido en el apartado anterior, el MAPAMA hará público en el BOP e igualmente notificará al Registro de la Propiedad las áreas en que los propietarios de terrenos deberán notificar al Servicio Periférico de Costas su propósito de enajenarlos, notificación que deberá incluir el precio y forma de pago previstos.

Se prevé que, a estos efectos, el Registrador de la Propiedad **tras presentar el título** y el transmitente deberán **notificar** al Servicio Periférico de Costas las condiciones en que se haya realizado la enajenación y el nombre del adquirente. El Servicio elevará al Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente propuesta motivada para su resolución.

(\* Este apartado se remite a los terrenos de propiedad particular a que se refiere la disposición transitoria segunda de la Ley 22/1988, de 28 de julio, así como los incluidos en la zona de servidumbre de protección que se estimen necesarios para la defensa y el uso del dominio público marítimo-terrestre. A su vez, la disposición transitoria segunda de la Ley de Costas se refiere a los terrenos:

*1. Los terrenos sobrantes y desafectados del dominio público marítimo, conforme a lo previsto en el artículo 5.2 de la Ley de Costas de 26 de abril de 1969, que no hayan sido enajenados o recuperados por sus antiguos propietarios a la entrada en vigor de la presente Ley, y los del Patrimonio del Estado*

*en que concurran las circunstancias previstas en el artículo 17 de la misma*

*2. Los terrenos ganados o a ganar en propiedad al mar y los desecados en su ribera, en virtud de cláusula concesional establecida con anterioridad a la promulgación de esta Ley*

*3. Los islotes de propiedad particular con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley conservarán esta condición)*

#### 4. BREVE REFERENCIA A LAS CONCESIONES PREVISTAS EN LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

Las disposiciones transitorias prevén varios supuestos, veremos los más relevantes para el Registro, aunque de momento no se están presentando a inscripción ya que normalmente el dominio público no consta inscrito. Todas se inscribirán previamente en el Registro de usos y aprovechamientos previsto en el Reglamento.

**~Titulares de fincas en dominio público cuya propiedad haya sido declarada por sentencia firme anterior a [Ley 22/88](#) (en vigor 29 julio 1989). DT 1ª:**

- Tienen derecho de ocupación y aprovechamiento por plazo de 30 años. (Si no se solicita se concede de oficio por Magrama contados desde entrada en vigor de la [Ley 22/88](#)).

- Prórroga por otros 30 años, debe solicitarse 6 meses antes del vencimiento de la anterior (29 julio 2019).

- SIN CANON.

**~Titulares de fincas en DP por deslinde anterior a [Ley 22/88](#), no ocupados por la Administración por estar inscrito (34 LH) o en virtud de escritura no inscrita por estar la finca afecta a DP, esto se acreditará con certificación del Registro. DT 2ª:**

Tienen derecho de ocupación y aprovechamiento por plazo de 30 años, la concesión deberá solicitarse en un año desde la entrada en vigor de la Ley 88, en otro caso se concede de oficio por Magrama (salvo renuncia).

**~Titulares de fincas en DP no deslindado (total o parcialmente) DT3ª.**

- Se procederá al deslinde y los propietarios amparados en el artículo 34 LH incluidos en el deslinde tienen derecho de ocupación y aprovechamiento por plazo de 30 años a cuyo efecto deben solicitar la concesión en el plazo de un año desde el deslinde.

- PAGO DE CÁNON.

**~Titulares de fincas en DP como consecuencia de modificación de deslinde anterior que se modifica para adecuarlo a la Ley 1988. DT4ª.**

Se aplica el régimen de la DT1ª, es decir derecho de ocupación por 30 años (de oficio si no se solicita) prorrogables por otros 30 previa solicitud en 6 meses antes del vencimiento. SIN CÁNON.

**~Terrenos inundados de forma artificial por obras e instalaciones.**

Estarán excluidos del DP y se aplica el régimen de servidumbre de protección.

**Apartado sexto:** *“El Servicio Periférico de Costas podrá solicitar al Registrador de la Propiedad que haga constar mediante nota marginal la situación jurídica de los inmuebles afectados conforme a la [DT4ª de la Ley 22/88](#), remitiendo a tal fin certificación de la resolución firme que determine el régimen jurídico aplicable a la finca afectada, que debe estar identificada y su titular notificado en el expediente”*

**5. OBRAS E INSTALACIONES ANTERIORES. [DT4ª LEY](#) Y [DDTT 13ª Y 14ª RC](#).**

**DT 13ª:** *Las anteriores a 29 julio 1989 sin autorización o concesión, deben ser demolidas si no procede su legalización.*

**DT 14ª:** *En cuanto a las obras legalizadas y aquellas construidas con licencia y autorización de la Administración General del Estado anterior a 29 julio 1989:*

a) *Serán demolidas al extinguirse la concesión (salvo prórroga).*

b) *Caben obras de reparación, mejora, modernización PERO NUNCA DEBEN SUPONER AUMENTO DE VOLUMEN, ALTURA O SUPERFICIE.*

c) *Si las anteriores afectan a la servidumbre de tránsito (además de la licencia municipal necesitan informe de la Administración General del Estado, salvo las pequeñas reparaciones.*

## DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

♦Para inmatricular o inscribir excesos de cabida y representaciones gráficas de fincas, será necesario no tener dudas de una posible invasión del dominio público hidráulico, en caso de fincas lindantes con el mismo.

♦Para la inscripción de declaraciones de obra antigua el registrador comprobará que el suelo no tiene este carácter demanial ni está afectado por servidumbres de uso público general.

♦Será necesaria autorización del organismo de cuenca para la inscripción de declaraciones de obra en zona de servidumbre para uso público o en la zona de policía de cauces.

♦Procederá la información territorial asociada en la información registral o las notas de calificación o despacho referidas a fincas que linde con zonas incluidas en el Inventario español de Zonas Húmedas.

♦Para la realización de obras en zonas de flujo preferente o inundables, el promotor deberá disponer de certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite la *anotación registral* indicando que la construcción se encuentra en dicha zona.

**Normativa**

♦Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

♦Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio

♦Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA).

♦RESOLUCIÓN de 18 de febrero de 2016, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, por la que se crea el Registro de Municipios con Elevada Peligrosidad de Inundación.

**1. CONCEPTOS****Artículo 2 TRLA**

Constituyen el dominio público hidráulico del Estado, con las salvedades expresamente establecidas en esta [Ley](#):

- a) Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.
- b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
- c) Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.
- d) Los acuíferos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.
- e) Las aguas procedentes de la desalación de agua de mar.

Se excluyen, por tanto, de la consideración de dominio público hidráulico las aguas marinas y las aguas privadas contempladas en las [disposiciones transitorias del TRLA](#) (la DT segunda se refiere a los titulares de derechos sobre **aguas privadas procedentes de**

**manantiales**, derivados de la Ley de 13 de junio de 1879 y la DT tercera a los titulares de derechos sobre **aguas privadas procedentes de pozos o galerías**, derivados de la Ley de 13 de junio de 1879).

## 2. CAUCES DE CORRIENTES NATURALES, CONTÍNUAS O DISCONTÍNUAS

### CAUCES

Terreno cubierto por las aguas **en las máximas crecidas ordinarias**. ([Artículo 4 TRLA](#) y [RDPH](#)) Tienen el carácter de dominio público.

Por tanto, en la inmatriculación, inscripción de base gráfica o rectificación de superficie de fincas que del visor nos resulte que lindan con corrientes naturales, tendremos que asegurarnos que no existe invasión de dominio público. También en el caso de declaración de obras nuevas respecto de las cuales podamos tener duda acerca de su invasión (aunque las obras en zona de servidumbre y policía requieren autorización en los términos que posteriormente veremos por lo que cabe entender que la no invasión estaría implícita en la autorización). Para ello, deberemos pedir certificación a la confederación hidrográfica correspondiente.

### RIBERAS

Concepto: fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas. ([Artículo 6 TRLA](#) y [RDPH](#)).

Podemos decir, por tanto, que el cauce está integrado por el lecho del río y las riberas. Tienen el carácter de dominio público y, por tanto, hay que reiterar lo señalado anteriormente respecto a las precauciones a tomar desde el punto de vista registral.

### MÁRGENES

Concepto: terrenos que lindan con los cauces. ([Artículo 6 TRLA](#) y [RDPH](#)).

Los márgenes no tienen la consideración de dominio público, si bien se establecen una serie de limitaciones de uso a los terrenos colindantes en atención a su distancia respecto de los cauces distinguiéndose las siguientes zonas:

#### ZONA DE SERVIDUMBRE PARA USO PÚBLICO

La zona de servidumbre para uso público afecta en toda su extensión longitudinal a los terrenos que lindan con los cauces y tiene una extensión de 5 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce.

Los fines de la servidumbre para uso público vienen recogidos en el [artículo 7 del RDPH](#); respecto de lo que a nosotros nos interesa a la hora de calificar, destacar el apartado 3:

*“Con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Solo podrán autorizarse edificaciones en zona de servidumbre en casos muy justificados.*

*Las edificaciones que se autoricen se ejecutarán en las condiciones menos desfavorables para la propia servidumbre y con la mínima ocupación de la misma, tanto en su suelo como en su vuelo. Deberá garantizarse la efectividad de la servidumbre, procurando su continuidad o su ubicación alternativa y la comunicación entre las áreas de su trazado que queden limitadas o cercenadas por aquella.”*

Por tanto, cualquier intento de acceso a registro de una obra nueva en esta zona requerirá la aportación de la autorización correspondiente.

#### ZONA DE POLICÍA

La zona de policía afecta en toda su extensión longitudinal a los terrenos que lindan con los cauces y tiene una extensión de 100 metros

de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce.

En la zona de policía se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se realicen; tales limitaciones vienen recogidas en el [artículo 9 del RDPH](#) de las que, desde el punto de vista registral, cabe destacar la contenida en el apartado 4:

***“La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en este Reglamento. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas.”***

Por tanto, cualquier intento de acceso a registro de una obra nueva en esta zona requerirá la aportación de la autorización correspondiente.

#### ZONAS DE FLUJO PREFERENTE

Zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas. A los efectos de la aplicación de la definición anterior, se considerará que pueden producirse graves daños sobre las personas y los bienes cuando las condiciones hidráulicas durante la avenida satisfagan uno o más de los siguientes criterios:

- a) Que el calado sea superior a 1 m.
- b) Que la velocidad sea superior a 1 m/s.
- c) Que el producto de ambas variables sea superior a 0,5 m<sup>2</sup>/s.

#### ZONAS DE FLUJO PREFERENTE EN SUELO RURAL

[El artículo 9 bis del RDPH](#) establece una serie de limitaciones de uso en las zonas de flujo preferente que se encuentren en suelo rural. Señala que en los suelos que se encuentren en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo rural del texto refundido de la

Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 30 de octubre de 2015, no se permitirá la instalación de nuevas construcciones que en él se relacionan. Si bien es un artículo que conviene leer en su totalidad, destaco, para evitar transcribirlo todo, el punto b del listado que se refiere a: *“Edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso que incrementen la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie.”* Ha de ponerse de relieve que incluye también los cambios de uso.

En cuanto a lo que nosotros nos interesa, se permite, excepcionalmente, la construcción de pequeñas edificaciones destinadas a usos agrícolas con una superficie máxima de 40 m<sup>2</sup>, la construcción de las obras necesarias asociadas a los aprovechamientos reconocidos por la legislación de aguas, y aquellas otras obras destinadas a la conservación y restauración de construcciones singulares asociadas a usos tradicionales del agua, siempre que se mantenga su uso tradicional y no permitiendo, en ningún caso, un cambio de uso salvo el acondicionamiento museístico, siempre que se reúnan una serie de requisitos previstos en el apartado segundo. Ahora bien, en todo caso deberá contarse con *“una declaración responsable, presentada ante la Administración hidráulica competente e integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización, en la que el promotor exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Dicha declaración será independiente de cualquier autorización o acto de intervención administrativa previa que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas, con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo. En particular, estas actuaciones deberán contar con carácter previo a su realización, según proceda, con la autorización en la zona de*

*policía en los términos previstos en el artículo 78 o con el informe de la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA (en tal caso, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto). La declaración responsable deberá presentarse ante la Administración hidráulica con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad en los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización.”*

El último apartado del [artículo 9 bis](#) se refiere a las edificaciones existentes y señala que: *“para los supuestos excepcionales anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y auto- protección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la ley 17/2015, de 9 de julio del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas.”*

Las zonas de flujo preferente se pueden consultar a través del visor de la IDEE, en capa suministrada por el MAPAMA. Lo dispuesto en el artículo señalado será de aplicación a las construcciones posteriores a la entrada en vigor del Reglamento.

#### ZONA DE FLUJO PREFERENTE EN SUELOS EN SITUACIÓN BÁSICA DE SUELO URBANIZADO

En los suelos que se encuentren en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado del artículo 31.3 y 21.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 30 de octubre de 2015, se podrán realizar nuevas edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie, siempre que se reúnan los requisitos previstos en el [artículo 9 ter del RDPH](#) y sin perjuicio de las normas adicionales que establezcan las comunidades

autónomas. Reitera lo dispuesto sobre necesidad de autorización y declaración responsable respecto de la zona de flujo preferente en suelo rural.

**Destacar la necesidad de anotación en el Registro de la Propiedad del carácter de zona de flujo preferente que resulta del apartado segundo: “Además de lo exigido en el artículo 9 bis.3 (referencia a la necesidad de autorización y declaración responsable), con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona de flujo preferente.”**

Si bien es cierto que el artículo habla de hacer constar dicha circunstancia en el Registro de la Propiedad por anotación registral, lo más apropiado sería seguir el criterio del artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria y hacerlo constar por nota marginal.

El [artículo 9 quáter](#) regula el régimen especial en municipios con más de 1/3 de su superficie incluida en la zona de flujo preferente y **reitera lo dispuesto anteriormente sobre la necesidad de anotación en el Registro de la Propiedad.**

#### ZONAS INUNDABLES

Vienen reguladas en el [artículo 14 bis del RDPH](#) y distingue al igual que respecto de las zonas de flujo preferente entre suelo rústico y suelo básico organizado. Se establecen una serie de requisitos a los que han de adecuarse las construcciones. Reitera en el apartado cuarto lo dispuesto sobre anotación previa en el Registro de la Propiedad: *“Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.”*

El último apartado, al regular las autorizaciones necesarias, distingue entre zonas inundables situadas o no en zona de policía y establece que:

*“En relación con las zonas inundables, se distinguirá entre aquellas que están incluidas dentro de la zona de policía que define el [artículo 6.1.b\) del TRLA](#), en la que la*

*ejecución de cualquier obra o trabajo precisará **autorización administrativa de los organismos de cuenca** de acuerdo con el artículo 9.4, de aquellas **otras zonas inundables situadas fuera de dicha zona de policía**, en las que las actividades **serán autorizadas por la administración competente** con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo, y al informe que emitirá con carácter previo la Administración hidráulica de conformidad con el [artículo 25.4 del TRLA](#), a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.”*

De la redacción del precepto se desprende que la autorización habría que exigirse cuando se trate de obras en zonas inundables incluidas en zona de policía.

De acuerdo con el [artículo 17.1 del PATRICOVA](#):

*Tratamiento del riesgo de inundación en el planeamiento urbanístico.*

*1. El planeamiento territorial y urbanístico clasificará como suelo no urbanizable de especial protección el Dominio Público Hidráulico, de conformidad con su legislación reguladora, así como las zonas de peligrosidad de inundación de nivel 1 delimitadas en el PATRICOVA, salvo aquéllas que estén clasificadas como suelo urbano, que se calificarán, respectivamente, como Dominio Público Hidráulico o como protección hidráulica.*

### 3. LAGOS, LAGUNAS Y EMBALSES

Lecho o fondo de los **lagos o lagunas** es el terreno que ocupan sus aguas **en las épocas en que alcanzan su mayor nivel ordinario**.

Lecho o fondo de un **embalse superficial** es el terreno cubierto por las aguas **cuando éstas alcanzan su mayor nivel a consecuencia de las máximas crecidas ordinarias de los ríos que lo alimentan** ([art. 9 TRLA](#) y [12 RDPH](#)).

Por tanto, en la inmatriculación, inscripción de base gráfica o rectificación de superficie de fincas que del visor nos resulte que lindan con lagos, lagunas o embalses, tendremos que asegurarnos de que no existe invasión de dominio público. Por supuesto, también en el caso de declaración de obras nuevas respecto de las cuales podamos tener duda acerca de su invasión. Para ello deberemos pedir certificación a la confederación hidrográfica correspondiente.

### 4. CHARCAS PRIVADAS

Las charcas situadas en predios de propiedad privada se considerarán como parte integrante de los mismos, siempre que se destinen al servicio exclusivo de tales predios ([art. 10 TRLA](#) y [13 RDPH](#)).

### 5. ACUÍFEROS SUBTERRÁNEOS

Formaciones geológicas que contienen agua, o la han contenido y por las cuales el agua puede fluir ([art. 12 TRLA](#) y [15 RDPH](#)).

Ahora bien, conforme a los artículos citados: *“El dominio público de los acuíferos o formaciones geológicas por las que circulan aguas subterráneas, se entiende sin perjuicio de que el propietario del fundo pueda realizar cualquier obra que no tenga por finalidad la extracción o aprovechamiento del agua ni perturbe su régimen ni deteriore su calidad, con la salvedad prevista en el apartado 2 del [artículo 54 del texto refundido de la Ley de Aguas](#)”.*

Por tanto, de la redacción del precepto se desprende que la existencia de acuíferos subterráneos en nada afectaría a nuestra calificación.

### 6. INFORMACIÓN TERRITORIAL ASOCIADA

Artículo 53 LPNYB:

*1. La información perimetral referida a las...*

*zonas incluidas en el Inventario Español de Zonas Húmedas, integradas en el Inventario Español del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, quedará siempre incorporada al sistema de información geográfica de la finca registral, con arreglo a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.*

2. A tales efectos y con independencia de otros instrumentos o sitios electrónicos de información medioambiental que puedan establecer las comunidades autónomas en el marco de sus competencias, el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente mantendrá actualizado un servicio de mapas en línea con la representación gráfica georreferenciada y metadatada, que permita identificar y delimitar los ámbitos espaciales protegidos a que se refiere el apartado anterior, así como la importación de sus datos para que puedan ser contrastados con las fincas registrales en la aplicación del sistema informático registral único. El procedimiento de comunicación entre los respectivos sistemas de información geográfica se determinará mediante orden ministerial conjunta del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente y del Ministerio de Justicia.

3. En toda información registral, así como en las notas de calificación o despacho referidas a fincas, que según los sistemas de georreferenciación de fincas registrales, intersecten o colinden con ámbitos espaciales sujetos a algún tipo de determinación medioambiental, conforme a la documentación recogida en el apartado anterior, se pondrá de manifiesto tal circunstancia como información territorial asociada y con efectos meramente informativos, recomendando en cualquier caso, además, la consulta con las autoridades ambientales competentes.

## 7. OTRAS CUESTIONES

Organismo al que, según el supuesto ante el que nos encontremos, solicitar la certificación o que ha de emitir la autorización correspondiente:

La confederación hidrográfica correspondiente. En la Comunidad Valenciana hay tres:

- ◆ CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL JÚCAR
- ◆ CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL SEGURA
- ◆ CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL EBRO

