



DOCTRINA ADMINISTRATIVA

Álvaro Gómez Expósito
Baño León Abogados, S.L.P.



LA AUDIENCIA NACIONAL LIMITA LA REVISIÓN DE DESLINDES MARÍTIMO-TERRESTRES: EL RÉGIMEN TRANSITORIO DE LA LEY DE COSTAS DEBE APLICARSE ATENDIENDO A LA REALIDAD EXISTENTE EN 1988

Comentario a la Sentencia de la Audiencia Nacional de 29 de junio de 2026

La Sentencia de la Audiencia Nacional de 29 de junio de 2026, dictada en el recurso nº 1067/2024, aborda una cuestión de innegable interés para el Derecho urbanístico y, en particular, para las relaciones entre las potestades estatales de protección del dominio público marítimo terrestre y las competencias urbanísticas ejercidas tradicionalmente por las Administraciones Locales. La resolución analiza si la Administración General del Estado puede rectificar, varias décadas después de la entrada en vigor de la Ley de Costas, la anchura de la servidumbre de protección previamente reconocida a unos terrenos incluidos en un ámbito urbanístico consolidado, en aquellos casos en los que, al parecer, la ejecución del planeamiento no se hubiera llevado a cabo en tiempo y forma.



Antes de examinar la solución alcanzada por la Audiencia Nacional conviene describir brevemente cuáles eran los antecedentes del litigio. La controversia tiene su origen en la Resolución de la Dirección General de la Costa y el Mar de 2 de julio de 2024, que aprobó la rectificación del deslinde de determinados bienes de dominio público marítimo-terrestre en el término municipal de Yaiza (Lanzarote). Dicha actuación afectaba, en cuanto aquí interesa, a dos parcelas integradas en un ámbito urbanizado conforme al planeamiento vigente; y, en esencia, la rectificación comportaba sustituir la servidumbre de protección de 20 metros reconocida hasta el momento por una servidumbre de 100 metros.

La mercantil propietaria de los terrenos en cuestión interpuso el correspondiente recurso contencioso-administrativo sosteniendo que los terrenos afectados se encontraban amparados por un planeamiento aprobado y ejecutado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas de 1988, lo que impedía que la misma Administración que había reconocido esa situación pretendiese ahora alterar esa situación jurídica. Máxime cuando terrenos afectados por la rectificación del deslinde ya había sido objeto de una Orden Ministerial, de fecha 2 de febrero de 2000, que había fijado expresamente una servidumbre de protección de 20 metros.

En este contexto, aunque la Administración demandada aducía para justificar la revisión del deslinde que las obras de urbanización no habían quedado completamente ejecutadas, la Sentencia, con carácter previo, entra a determinar si la Administración General del Estado podía apoyarse en pretendidos incumplimientos urbanísticos muy posteriores a la entrada en vigor de la Ley de Costas para alterar el régimen transitorio que dicha norma había previsto para los suelos urbanizables con planeamiento aprobado.

Adelantamos ya que la respuesta de la Audiencia Nacional es negativa. Tal y como se razona en la Sentencia, la Audiencia Nacional concluye que la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas únicamente permite valorar la situación existente en el momento de entrada en vigor de dicha Ley, sin que sea posible reconstruir retrospectivamente, mediante valoraciones realizadas décadas después, pretendidos incumplimientos urbanísticos para justificar la ampliación de la servidumbre de paso.

Dicha conclusión dimana directamente de la propia naturaleza temporal de una disposición transitoria. En efecto, una disposición transitoria, por definición, se refiere a situaciones existentes en el momento de entrada en vigor de la norma que la contiene. Sin embargo, en este supuesto, la Administración pretendía revisar el deslinde practicado en su día amparándose en que determinadas etapas del planteamiento urbanístico, según su parecer, no habían sido plenamente ejecutadas en los plazos inicialmente previstos; y, todo ello, sobre la base de fotografías aéreas historias y del



análisis del estado actual de las obras de urbanización. Estamos, en todo caso, ante circunstancias muy posteriores al momento de entrada en vigor de la Ley de Costas de 1988; y, precisamente por ello, la Audiencia Nacional negó con rotundidad la posibilidad de revisar el deslinde atendiendo no a la situación existente en 1988, cuando la Ley de costas entró en vigor, sino a circunstancias urbanísticas producidas con posterioridad.

Este es el argumento central sobre el que la Audiencia Nacional construye su pronunciamiento. No obstante lo anterior, la Sala añade, a mayor abundamiento, dos ideas interesantes para reforzar su conclusión. La primera de ellas, la limitación que dimana de la posibilidad de la Administración de revisar actos administrativos favorables impide interpretar de forma expansiva la potestad administrativa de rectificación del deslinde, so pena de que pudiera convertirse en un instrumento encubierto para privar de eficacia a situaciones jurídicas consolidadas al margen de los procedimientos específicamente previstos al efecto. Y, la segunda de ellas, la seguridad jurídica que, de igual forma, también limita la potestad administrativa de rectificación del deslinde cuando, como aquí ocurría, esa misma Administración ya ha reconocido una servidumbre de 20 metros; y, cuando existen pronunciamientos judiciales firmes, en este caso, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, que permitían constatar la ejecución sustancial de las actuaciones urbanizadoras y la patrimonialización de los correspondientes aprovechamientos urbanísticos. No puede pasarse por alto que, aunque la Audiencia Nacional no acogió tal razonamiento, la Administración pretendía explicar la revisión del deslinde en que, a su juicio, las obras de urbanización no se habían llevado a cabo en tiempo y forma.

Pues bien, la conclusión alcanzada por la Audiencia Nacional es inequívoca: la resolución impugnada es anulada porque la decisión de la Administración de ampliar la servidumbre de protección se sustentaba en una aplicación de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas completamente ajena a la situación urbanística existente en el momento en el que la referida Ley de Costas entró en vigor, que es, al fin y al cabo, el ámbito temporal propio de una disposición transitoria.

Expuesta en estos términos, salta a la vista la importancia de la Sentencia de la Audiencia Nacional de 29 de junio de 2026, que trasciende por mucho el conflicto objeto del proceso. De hecho, estamos ante un pronunciamiento particularmente interesante para las Entidades Locales. Y ello porque, según se desprende de la Sentencia, los efectos jurídicos derivados de un planeamiento aprobado y ejecutado conforme al ordenamiento vigente no pueden quedar sometidos a una permanente revisión por parte de otras Administraciones sobre la base de valoraciones efectuadas décadas después, máxime cuando los regímenes transitorios deben aplicarse atendiendo a la realidad existente en el momento al que legalmente se refieren y no a circunstancias sobrevenidas.