



CNC12/06/35/0002 - LAS PALMAS

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Visto el expediente relativo a la concesión otorgada por Orden Ministerial de 12 de abril de 2007 a la entidad mercantil SONCO CANARIAS S.A. en aplicación de la disposición transitoria primera de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y concordantes del Reglamento, en relación con los terrenos e instalaciones del Hotel Riu Tres Islas, sito en la Avenida de las Grandes Playas de Corralejo, que forman parte de las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad nº1 de Puerto del Rosario con los números 2.663 y 2.555, incluidos en el dominio público marítimo-terrestre en virtud del deslinde aprobado por O.M. de 22 de mayo de 1992, en el término municipal de la Oliva (Fuerteventura):

ANTECEDENTES DE HECHO:

l) Mediante Orden Ministerial de 12 de abril de 2007 se otorgó a la entidad mercantil SONCO CANARIAS S.A. la concesión en aplicación de la disposición transitoria primera de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y concordantes del Reglamento, en relación con los terrenos e instalaciones del Hotel Riu Tres Islas, sito en la Avenida de las Grandes Playas de Corralejo, que forman parte de las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad nº1 de Puerto del Rosario con los números 2.663 y 2.555, incluidos en el dominio público marítimo-terrestre en virtud del deslinde aprobado por O.M. de 22 de mayo de 1992, en el término municipal de la Oliva (Fuerteventura). Junto al otorgamiento de la concesión se resolvió autorizar la realización de las obras de rehabilitación y mantenimiento contenidas en el proyecto denominado “*Proyecto de obras de mantenimiento en el Hotel Riu Palace Tres Islas*”, visado por el Colegio de Arquitectos de Canarias con fecha 16 de noviembre de 2006.

Entre las condiciones y prescripciones contenidas en el *Pliego de condiciones generales para concesiones demaniales en las playas, zona marítimo-terrestre y mar territorial aprobado por Orden Ministerial de 8 de noviembre de 1.985, publicado en el B.O.E. del 19 de noviembre de 1.985, con las modificaciones necesarias para su adaptación a la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, informado favorablemente por el Servicio Jurídico con fecha 2 de junio de 1.989*, por el que se rige dicha Orden Ministerial, se encuentran las siguientes:

*“Disposición General 38ª. Sin perjuicio de las causas que obligarán necesariamente a la incoación del expediente de caducidad de la concesión, señaladas en las condiciones anteriores y en el artículo 79 de la Ley de Costas, **el incumplimiento por el concesionario de aquellas otras condiciones particulares y prescripciones, que se determinen específicamente en el PCPP, también será causa obligada de incoación del correspondiente expediente de caducidad.***

Los demás supuestos de incumplimiento podrán, asimismo, ser causa de caducidad de la concesión, especialmente cuando existan reiteradas infracciones de una o varias de las restantes condiciones.

Plaza San Juan de la Cruz 10
28071 Madrid
TEL.: 91 5976000

CSV : GEN-0d18-8fcc-af38-3861-9ba5-699a-9bdc-681c

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>

FIRMANTE(1) : JOSE ANGEL MONTEJO HERNANDEZ | FECHA : 27/02/2023 09:33 | Sin acción específica

FIRMANTE(2) : AINHOA PEREZ PUYOL | FECHA : 27/02/2023 10:10 | Sin acción específica





La declaración de caducidad supondrá la pérdida de la fianza o fianzas constituidas.

La tramitación del expediente de caducidad se realizará con independencia de la incoación del procedimiento sancionador que proceda, de acuerdo con lo dispuesto en la anterior condición 37.

*“Prescripción particular B.- Sobre la finca objeto de la concesión **no podrá llevarse a cabo obra o construcción alguna. Únicamente**, previo autorización de esta Administración, podrán permitirse **obras de reparación y mejora, siempre que no impliquen aumento de volumen de las construcciones existentes.**”*

*“Prescripción particular C.- **El incumplimiento de cualquiera de las anteriores prescripciones dará lugar a la caducidad de la concesión con independencia de la tramitación del expediente sancionador que corresponda.**”*

II) Con fecha 12 de mayo de 2008 se notifica a la mercantil interesada la incoación del expediente sancionador SAN01/08/35/0073 por la realización de obras que suponen un aumento de volumen en las instalaciones otorgadas en concesión. Dicho expediente se resuelve con fecha 22 de septiembre de 2008, en los siguientes términos:

“Las acciones que se le imputan están previstas como infracción en el artículo 90 b), clasificada en el art. 91.2 b) y g) como GRAVE en la Ley de 22/1988, de 28 de Julio de Costas,

De acuerdo con el/los artículo 183 a) y b) del Reglamento Costas, como consecuencia de la infracción que se le imputa, la sanción que se impone asciende a 10.885,50 €.(...)

Sin perjuicio de la sanción administrativa que aquí se impone, se ordena la restitución de las cosas y reposición a su estado anterior en un plazo de 30 DÍAS. En caso de no atender esta orden, se procederá por la Administración a la adopción de medidas de Ejecución Forzosa previstas en el artículo 107 de la Ley de Costas y 99 de la Ley 30/1992 de LRJAPAC.”

III) Con fecha 13 de febrero de 2020, el servicio de vigilancia de la Demarcación de Costas de Canarias informa de que *“las obras denunciadas en el Hotel Tres Islas (RIUSA) por aumento de volumen en zona de Dominio Público Marítimo-Terrestre, según el deslinde denominado “Corralejo-Playa del Moro”, y que motivó el expediente SAN01/08/35/0073, no se han restituido a su estado anterior”*. El informe adjunta fotografías aéreas y fotografías del momento de la visita.

Por ello, con fecha 2 de marzo de 2020, se notifica a la mercantil concesionaria que ***“las obras declaradas ilegales son de aumento de volumen, de altura y de superficie por tanto no legalizables*** al ser de aplicación junto con lo ya indicado del propio condicionado de la concesión, la disposición transitoria cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y la correlativa disposición transitoria 14ª del Reglamento General de Costas”, y se le concede un plazo de quince (15) días *“para el inicio de la demolición de las obras efectuadas en el “Hotel Tres Islas Palace” del TM de la Oliva declaradas ilegales en el sancionador SAN01/08/35/0073, obras de demolición y restitución a su primitivo estado que deberán estar finalizadas en el plazo máximo de dos meses”*.

IV) Transcurrido el plazo de ejecución notificado, con fecha 30 de junio de 2020, y previa citación a la mercantil concesionaria, se procede a la realización de un acta de inspección de





las instalaciones de la concesión. En dicha acta se hace constar *“la demolición ordenada no ha sido ejecutada a día de hoy”* y se acompaña un reportaje fotográfico.

V) Con fecha 7 de julio de 2020 la Demarcación de Costas de Canarias notifica a la concesionaria la apertura de un *“periodo de actuaciones previas a fin de determinar, con carácter preliminar, si concurren circunstancias que justifiquen la iniciación de los referidos procedimientos de restablecimiento de la legalidad”* para lo que se concede a la mercantil el plazo de diez días para que presente alegaciones y documentos de prueba. A esta comunicación a la mercantil se adjunta tanto el acta de inspección de fecha 30 de junio como su reportaje fotográfico. Con fecha 21 de julio de 2020 se recibe escrito de la representación de la empresa concesionaria en el que se solicita que se *“archive sin más trámite el expediente de actuaciones previas notificado el 7 de julio de 2020 por no concurrir ninguna de las razones que se esgrimen para iniciar un eventual expediente sancionador o un expediente de caducidad de la concesión”*. Subsidiariamente, solicita plazo adicional *“para aportar un informe que acredite que las obras realizadas en 2007 en la concesión en absoluto supusieron un aumento de volumen respecto de las construcciones existentes”*. Este informe no ha llegado nunca a aportarse.

VI) Con fecha 13 de agosto de 2020, previa citación al concesionario, se levanta acta de reconocimiento de las obras y usos existentes en los terrenos de dominio público ocupados por las instalaciones. Mediante escrito de 15 de septiembre de 2020 se comunica a la mercantil el resultado del acta de reconocimiento, indicando que *“se ha comprobado que la superficie real medida de ocupación total es de veinte y nueve mil seiscientos (29.600) m², incluida edificaciones, los jardines, piscinas e instalaciones deportivas y complementarias, y se han detectado nuevas edificaciones e instalaciones posteriores al otorgamiento del título concesional, en concreto:*

1.- En el expediente sancionador SAN01/08/35/0073 se declararon ilegales obras de edificación realizadas en abril de 2008 sobre el solárium abierto existente en la sexta planta del edificio del hotel Riu Palace Tres Islas que se sancionó con multa de 10.855 euros y se ordenó su demolición. Según figura en el acta de inspección de 30.06.2020, en dicha fecha el hotel estaba abierto al público y no se había ejecutado la demolición ordenada.

Está probado que el espacio de solárium libre (planta sexta del edificio de habitaciones) se ha edificado de obra una nueva planta que se encuentra en uso comercial no autorizado destinado a habitaciones de hotel, lo que ha supuesto además de un sensible aumento de volumen del edificio del hotel y por ende un aumento de la edificabilidad de la parcela y una modificación estética de la fachada en la cara del mar, una explotación comercial del espacio no autorizada sin devengo de canon.

*2.- Modificación interior de instalaciones con posterioridad al otorgamiento del título concesional en la parcela este de unos 1900 m² de superficie (antigua casa de Tico Medina en planos y fotos de archivo) **construyendo unas nuevas instalaciones de SPA con jacuzzi y piscina en uso hotelero.***

*3.- **Nueva piscina circular con jacuzzi en uso en zona de jardines.***

*4.- **Techado control de acceso.***

*5.- **Instalación de una nueva planta desalinizadora por el sistema de osmosis inversa (se mantiene la antigua de sistema de vapor de patente israelita existente al otorgamiento de la concesión).***





6.- **Planta depuradora de aguas residuales por el sistema de aireación en muy mal estado de conservación que prácticamente se vierte el agua residual en bruto directamente al mar tras un desbaste por un emisario submarino**”.

En esta comunicación se le concede a la mercantil un plazo de diez (10) días para que facilite cuanta información y pruebas pueda aportar en defensa de sus derechos. Transcurrido el plazo otorgado, no se recibe contestación alguna al respecto.

VII) Mediante escrito de este Centro Directivo de fecha 29 de julio de 2021, y, en aplicación de lo previsto en los artículos 4.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 23 de la ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente y en la disposición adicional novena del Reglamento General de Costas, aprobado mediante Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre se reconoció la condición de interesado en el expediente administrativo de referencia, al Colectivo “TURCÓN-Ecológicos en Acción”.

VIII) De conformidad con lo establecido en el artículo 167.1 del Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, la Demarcación de Costas de Canarias procede a la incoación del expediente de caducidad de la concesión, que es notificada a la interesada el 6 de agosto de 2021, concediendo el plazo de ocho días establecido en el citado artículo para la formulación de alegaciones, de conformidad con los siguientes fundamentos jurídicos:

*“Primero. Las obras llevadas a cabo en el año 2007 y sancionadas en el 2008 consisten en la edificación sobre el solárium de la planta sexta de una **nueva planta de obras** (la séptima mediante paredes de bloque más enlucido exterior en muy pobre imitación de la placa modular diseñada por el arquitecto Fisac para cubrir toda la fachada del edificio) y el uso de este nuevo volumen en explotación comercial con la **creación de nuevas habitaciones** (números de gobierno al menos 601, 602, 603 y 604) **suponen un sensible aumento de volumen del edificio del hotel**, la creación fuera de ordenación de una nueva planta constructiva y una explotación comercial no autorizada de una zona autorizada en la concesión como solárium libre de edificación. Según informe de fecha 19 de mayo de 2021 del servicio de vigilancia de la Demarcación de Costas, dichas obras continúan en pie, por lo tanto no han sido demolidas, continuando la planta declarada ilegal en el expediente SAN01/08/35/0073 en explotación hotelera comercial. Por otro lado, del acta de reconocimiento de las obras llevado a cabo el 13 de agosto de 2020 se han detectado **una serie de obras de las cuales no se tiene constancia del título habilitante necesario: Creación de un jacuzzi, remodelación no prevista en la O.M. de 12 de abril de 2007 de una edificación presente en la concesión (Casa de Tico Medina) y la instalación de una planta desalinizadora de osmosis inversa**. En dicho reconocimiento, además se constataron el mal estado de mantenimiento de algunas instalaciones presentes en la concesión (planta depuradora de aguas residuales) y que puede acarrear daños al medio ambiente.*

*Segundo. Como ya se reflejó en el apartado II de los antecedentes del presente escrito, la prescripción particular B de la Orden Ministerial de otorgamiento de la concesión obliga a la autorización previa para obra o construcción alguna sobre finca objeto de la concesión y excluye expresamente las obras de ampliación de volumen como la realizada. **Además de un importante aumento de volumen se ha producido un aumento de altura del edificio del hotel en cinco metros** que su posición produce zonas de sombra sobre el resto de la edificación y zonas libres comunes toda en el DPMT. El Reglamento General de Costas en su Disposición Transitoria Decimocuarta 1. a) establece que se podrán realizar, evidentemente previa autorización, obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura, ni superficie de las construcciones existentes.*





MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

Tercero. La prescripción particular C de la resolución por la que se otorga la concesión recoge: «El incumplimiento de las anteriores prescripciones dará lugar a la caducidad de la concesión con independencia de la tramitación del expediente sancionador».

Cuarto. La Disposición General 30ª de la concesión dispone que si «durante la vigencia de la concesión se advirtiera la realización de obras o usos no amparados por la misma, el Servicio Periférico de Costas ordenará respectivamente, su paralización o suspensión, en la forma y con los efectos previstos en el artículo 103 de la Ley de Costas. Si las infracciones cometidas, fuesen de importancia notoria, se incoará asimismo, expediente de caducidad de la concesión». Asimismo, la Disposición General 38ª establece que el incumplimiento por el concesionario de aquellas otras condiciones particulares y prescripciones, que se determinen específicamente en el PCPP, también será causa obligada de incoación del correspondiente expediente de caducidad.

Quinto. Se ha venido produciendo desde su realización una explotación comercial no autorizada de la mercantil concesionaria mediante el alquiler hotelero de espacios o habitaciones de hotel de una construcción declarada ilegal que supone un enriquecimiento ilícito.

Las obras descritas en el presente oficio de aumento de volumen y de altura (demolición no ejecutada a pesar de requerimiento) y la explotación comercial del espacio ilícitamente creado, y que actualmente continua, están prohibidas por la legislación específica en materia de Costas y por la Orden Ministerial de otorgamiento de la concesión, conlleva indubitadamente a nuestro entender la subsiguiente incoación del expediente de caducidad del título habilitante.

Expediente en que, **además** de estos hechos incuestionables arriba indicados se estima se deberá sustanciar los otros posibles incumplimientos del título concesional recogidos en el antecedente IX de este escrito en cuanto a autorización para la instalación en el DPMT de una **planta desalinizadora** por el sistema de osmosis inversa y su vertido de salmuera y el mantenimiento de la planta depuradora de aguas residuales por el sistema de aireación en muy mal estado de conservación con vertido de aguas que pueden incumplir los parámetros admisible para su vertido en el mar por un emisario submarino (Concesión C476 LP, CNC10/00/35/0009) y la modificación interior producida **de instalaciones con posterioridad al otorgamiento del título concesional** en la parcela este de unos 1900 m² de superficie (antigua casa de Tico Medina) construyendo unas **nuevas instalaciones de SPA con jacuzzi y piscina** en uso hotelero.”.

IX) Con fecha 19 de agosto de 2021, se recibe escrito de la mercantil concesionaria en el que alega indefensión, considera a esta Administración incompetente para tramitar y resolver el expediente, estimando el mismo improcedente y considerando que se sustenta sobre una acción restitutoria que ya ha prescrito.

X) Mediante escrito de 20 de agosto de 2021 la Demarcación de Costas de Canarias remite a la Dirección General de la Costa y el Mar el expediente tramitado para su resolución.

XI) De conformidad con el artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con fecha 10 de septiembre de 2021, se concede plazo de vista y audiencia a los interesados en el expediente, otorgándoles un plazo de diez (10) días para examinar el expediente y presentar los escritos, documentos y pruebas que estimaran conveniente. Una vez finalizado el plazo otorgado, tuvo entrada en la Demarcación de Costas de este Departamento en Canarias, escrito de alegaciones remitido por la Asociación Turcón-Ecologistas en Acción con fecha 23 de septiembre de 2021, en el que manifiesta su total acuerdo con la incoación del expediente de caducidad “ya interesado por este colectivo ante las grandes irregularidades detectadas” haciendo referencia a la nueva planta hotelera, la desalinizadora de agua de mar, el vertido





contaminante de salmuera y la planta depuradora de aguas residuales. A su vez la entidad mercantil Riu Hotels, S.A., con fecha 1 de octubre de 2021, remite escrito de alegaciones en el que viene a expresar las alegaciones ya manifestadas en su comunicación de fecha 19 de agosto de 2021.

XII) Mediante escrito de este Centro Directivo de fecha 24 de noviembre de 2021, y, en base a lo establecido en los artículos 4.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 23 de la ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente y en la disposición adicional novena del Reglamento General de Costas, aprobado mediante Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, se reconoció la condición de interesados en el expediente administrativo de referencia, a:

- Don Luciano Reyes Moreno en nombre y representación, en su calidad de Presidente, del Comité de Empresa del Hotel Riu Tres Islas.
- Don Ángel José Montañez Dominguez en nombre y representación, en su calidad de Portavoz, de la Plataforma de Defensa del Hotel Riu Tres Islas.
- Don José Marcos Zamorano Rojas en nombre y representación, en calidad de Secretario de Organización y Administración, de la Federación de Servicios, Movilidad y Consumo de Fuerteventura del sindicato UNIÓN GENERAL DE TRABAJADORES
- Don Juan Manuel Gutiérrez de León en nombre y representación, en su calidad de miembro del Secretariado Confederal Nacional, de sindicato INTERSINDICAL CANARIAS
- Doña Pilar González Segura en nombre y representación, en su calidad de Alcaldesa, del Ayuntamiento de La Oliva
- Don Antonio Sergio Lloret López en nombre y representación, en su calidad de Presidente, del Cabildo de Fuerteventura.

XIII) Con fecha 30 de noviembre de 2021, por este Centro Directivo se elevó el expediente de referencia al Consejo de Obras Públicas, para la emisión del oportuno informe sobre la procedencia de la caducidad de la concesión otorgada a la entidad mercantil Sonco Canarias, S.A., a la vista de los incumplimientos del título concesional, teniendo en cuenta las causas de caducidad previstas por la normativa de aplicación, a que se ha hecho referencia en los antecedentes de hecho expuestos. En sesión celebrada con fecha 20 de enero de 2022, por el citado órgano consultivo, se acordó la devolución del expediente a la Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre para *“completar la información de los incumplimientos que se indican en el expediente, por un lado, con la cuantificación tanto del aumento del volumen construido, no solo en términos relativos sino también absolutos respecto al volumen autorizado en la concesión, como de la superficie ocupada con las actuaciones respecto a las autorizadas por el título concesional y, por otro lado, con el análisis de las modificaciones de las instalaciones con respecto al condicionado de la concesión”*.

XIV) Con fecha 3 de mayo de 2022, tuvo entrada en la Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre informe elaborado por la Demarcación de Costas de este Departamento en Canarias, en referencia a lo solicitado por el Consejo de Obras Públicas. El informe se realiza sobre las **ocupaciones que motivaron la incoación del expediente de caducidad**, en concreto:

- **Construcción de una nueva planta del hotel de al menos cuatro habitaciones**
- **Construcción de nueva piscina/jacuzzi en zona ajardinada**





- Instalación de techado en el control de acceso al hotel
- Instalación de un nuevo sistema de desalación de agua de mar
- Construcción de nueva piscina/jacuzzi en la zona denominada «casa de Tico Medina»
- Modificación del interior y de los usos de las instalaciones denominadas «casa de Tico Medina».

El aumento de superficie por estas obras ejecutadas contraviniendo el título concesional y lo establecido en la legislación de costas se cuantifica en un total de 1.031,40 m², mientras que el volumen total de las actuaciones ilegales asciende a 2.996,92 m³, de los cuales 728,91 m³ corresponden a las nuevas obras.

XV) Con fecha 11 de agosto de 2022, y a la vista del nuevo informe remitido por la Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre, que complementa el elaborado por el servicio periférico de costas a que se ha hecho referencia en el antecedente anterior, por el Consejo de Obras Públicas se emitió dictamen sobre la cuestión planteada, dictamen en el que, entre otros extremos, se señalaba que:

“Vistos los datos aportados por la Demarcación de Costas que detallan y cuantifican las obras realizadas sin autorización, cabe recordar que, como se remarca en la propuesta de resolución, las concesiones amparadas por la disposición transitoria primera de la Ley de Costas, constituyen un tipo especial de concesión de carácter reglado, que dan solución al problema de la eventual existencia de titularidades dominicales en zonas que, por mandato constitucional, quedan integradas en el dominio público estatal. La solución adoptada para indemnizar la eliminación de derechos de propiedad consiste en su conversión en derechos de aprovechamiento mediante la correspondiente concesión en los términos establecidos en la citada disposición transitoria primera, indemnización declarada adecuada y proporcional por el Tribunal Constitucional. Esta concesión se otorgó para aquellos usos y aprovechamientos legalmente existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas.

[...]

Por estos motivos, a juicio de este Consejo, con arreglo a la disposición general 38, que establece que el incumplimiento de las condiciones particulares y prescripciones será causa obligada de caducidad, y conforme a la prescripción particular B, que prohíbe realizar obras que no sean de reparación y mejora sin aumento de volumen y con autorización, procede declarar la caducidad de la concesión. Asimismo procede declarar la caducidad de la concesión conforme al artículo 79 I), “en general, por incumplimiento de otras condiciones cuya inobservancia esté expresamente sancionada con la caducidad en el título correspondiente, independientemente de que el condicionado de la concesión sea más restrictivo que el artículo 79 i) que obliga a caducar cuando se supera el 10 por ciento de la superficie, volumen o altura construida.

Se trata de un incumplimiento objetivo por realización de obras de aumento de volumen, que suponen una realidad física constatada dentro del dominio público marítimo-terrestre y que está inequívocamente definido, así como sus efectos en cuanto a la caducidad, en el condicionado de la concesión.

El aumento de superficie de 1.031,41 m², el aumento de volumen de 728,91 m³ y el volumen de las actuaciones no autorizadas de 2.996,92 m³, son incumplimientos del título concesional lo suficientemente graves como para justificar la procedencia de la caducidad en los términos de idoneidad y necesidad de la sanción a imponer y su adecuación a la gravedad del hecho constitutivo [...].

[...]

Procede, previo dictamen del Consejo de Estado, que se declare la caducidad de la concesión otorgada al amparo de lo dispuesto en la disposición transitoria primera de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas para la ocupación de terrenos de dominio público marítimo-terrestre con destino al HOTEL RIU TRES ISLAS, en el término municipal de La Oliva (Fuerteventura), [...].”





XVI) Con fecha 16 de septiembre de 2022, por la Dirección General de la Costa y el Mar, se remitió el expediente de caducidad que se tramita para la emisión del oportuno informe de la Abogacía del Estado-Servicio Jurídico del Departamento, el cual fue emitido con fecha 21 de septiembre de 2022, señalándose en el mismo que:

*“Vista la propuesta de resolución, en unión del expediente remitido, y en consideración a la legislación aplicable, esta Abogacía del Estado manifiesta su conformidad con la misma en línea con las consideraciones del Dictamen del Consejo de Obras Públicas de fecha 11 de agosto de 2022. En consecuencia, se informa **FAVORABLEMENTE** la propuesta de resolución.”.*

XVII) Con fecha 23 de diciembre de 2022, y nuevamente, a través del Sistema de Interconexión de Registros, con fecha 10 de enero de 2023, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 167, 1 d) del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, se remitió el expediente de referencia al Consejo de Estado, para la emisión del preceptivo dictamen, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 12 del artículo 22 de la Ley Orgánica 3/1980, de 22 de abril, del Consejo de Estado, acordándose por este Centro Directivo, en base a lo dispuesto en el artículo 22.1 d), de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la suspensión del plazo para la resolución del expediente de caducidad de la concesión otorgada por Orden Ministerial de 12 de abril de 2007, por el plazo que medie entre la solicitud del dictamen a ese órgano consultivo y la emisión del mismo, no pudiendo exceder de tres meses el plazo de suspensión acordado.

XVIII) Con fecha 15 de febrero de 2023, tuvo entrada en este Centro Directivo carta de emplazamiento al Reino de España, notificando la apertura del procedimiento de infracción con referencia INFR(2022)4121, por incompatibilidad de la ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, con la normativa comunitaria, y, en particular, con la Directiva 2006/123/CE relativa a los servicios en el mercado interior. La carta de emplazamiento, que establece que las concesiones otorgadas con arreglo a la Ley de Costas que impliquen el ejercicio de una actividad económica entran en el ámbito de aplicación de la Directiva de Servicios, concluye que el procedimiento de otorgamiento de concesiones en el dominio público marítimo-terrestre y, singularmente, la prórroga extraordinaria regulada en el artículo 2 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, incumplen la normativa comunitaria en cuanto a la concurrencia competitiva y a las ventajas del prestador cesante.

XIX) Con fecha 17 de febrero de 2023, este Centro Directivo, tuvo conocimiento de escrito dirigido por el Viceconsejero de Presidencia del Gobierno de Canarias al Secretario de Estado de Política Territorial sobre el alcance de las competencias previstas en el artículo 157 del Estatuto de Autonomía de Canarias, tras su reforma en 2018, respecto de diversas cuestiones entre las que se encuentran las concesiones reguladas en la disposición transitoria primera de la Ley de Costas, en el marco del Real Decreto 713/2022, de 30 de agosto, de traspaso de funciones y servicios de la Administración General del Estado a la Comunidad Autónoma de Canarias, en materia de ordenación y gestión del litoral. En su escrito, el Viceconsejero somete a la consideración del Secretario de Estado la posibilidad de que por la Administración del Estado no se adopten decisiones en los ámbitos controvertidos mencionados hasta tanto no exista acuerdo entre ambas administraciones, evitando así conflictos competenciales.





MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

XX) A la vista de los últimos antecedentes expuestos, al tratarse de cuestiones que pudieran tener relevancia en relación con el expediente de referencia, y con el fin de que pudiera ser estudiado, con fecha 21 de febrero de 2023, por este Departamento Ministerial se solicitó al Consejo de Estado la devolución del expediente de caducidad de la concesión otorgada por Orden Ministerial de 12 de abril de 2007 a la entidad mercantil SONCO CANARIAS S.A. en aplicación de la disposición transitoria primera de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y concordantes del Reglamento, en relación con los terrenos e instalaciones del Hotel Riu Tres Islas, sito en la Avenida de las Grandes Playas de Corralejo, que forman parte de las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad nº1 de Puerto del Rosario con los números 2.663 y 2.555, incluidos en el dominio público marítimo-terrestre en virtud del deslinde aprobado por O.M. de 22 de mayo de 1992, en el término municipal de la Oliva (Fuerteventura).

XXI) Con fecha 24 de febrero de 2023, tuvo entrada en este Centro Directivo escrito del Consejo de Estado de fecha 23 de febrero de 2023, mediante el que se accede a la devolución del expediente administrativo elevado a consulta, relativo a la caducidad de la concesión para ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre, otorgada por Orden Ministerial de 12 de abril de 2007, remitiendo, junto al expediente de referencia, las actuaciones practicadas en relación con el mismo durante el trámite de dictamen, en concreto, las alegaciones recibidas en el trámite de audiencia practicado por el órgano consultivo, procedentes de:

- El Consejero de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial del Gobierno de Canarias
- La Alcaldesa del Ayuntamiento de a Oliva
- Riu Hotels S.A.
- Federación de Servicios, Movilidad y Consumo de la Unión General de Trabajadores en Fuerteventura
- Asociación Plataforma Defensa del Hotel Tres Islas
- Comité de Empresa del Hotel Riu Tres Islas
- Intersindical Canaria (Fuerteventura)
- D. Dennis Miranda Wallace, en representación de los trabajadores y trabajadoras del Hotel Riu Tres Islas. Ni el representante ni ninguna de las personas a las en el documento dice representar figuran como personados en el presente expediente. Tampoco se acompaña el documento de poder alguno ni de documento que constate que las personas citadas son trabajadores del Hotel.

De las personas físicas y jurídicas personadas en el expediente, no figuran alegaciones del Cabildo de Fuerteventura ni de la Asociación Turcón-Ecologistas en Acción.

XXII) Mediante escrito de este Centro Directivo de fecha 24 de febrero de 2023, y, en aplicación de lo previsto en los artículos 4.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 23 de la ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente y en la disposición adicional novena del Reglamento General de Costas, aprobado mediante Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, se reconoció la condición de interesado en el expediente administrativo de referencia, al Colectivo "AGONANE-Ecologistas en Acción".





CONSIDERACIONES JURIDICAS

1) Por Orden Ministerial de 12 de abril de 2007, se otorgó a la entidad mercantil SONCO CANARIAS, S.A. la concesión para ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre, en aplicación de lo establecido en la disposición transitoria primera de la Ley de Costas, en relación con los terrenos e instalaciones del Hotel Riu Tres Islas, y se autorizaba la realización de las obras de rehabilitación y mantenimiento contenidas en el proyecto denominado "Proyecto de obras de mantenimiento en el Hotel Riu Palace Tres Islas".

La citada concesión, se otorgó al amparo de lo establecido en el apartado 3, de la disposición transitoria primera de la Ley de Costas, que establece que: *"En los tramos de costa en que el dominio público marítimo-terrestre no esté deslindado o lo esté parcialmente a la entrada en vigor de la presente Ley, se procederá a la práctica del correspondiente deslinde, cuya aprobación surtirá los efectos previstos en el art. 13 para todos los terrenos que resulten incluidos en el dominio público, aunque hayan sido ocupadas por obras"*, y de conformidad con el *Pliego de condiciones generales para concesiones demaniales en las playas, zona marítimo-terrestre y mar territorial aprobado por Orden Ministerial de 8 de noviembre de 1.985, publicado en el B.O.E. del 19 de noviembre de 1.985, con las modificaciones necesarias para su adaptación a la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, informado favorablemente por el Servicio Jurídico con fecha 2 de junio de 1.989, que se acompañaba a la citada resolución, y entre las que se encuentran las siguientes:*

*"Disposición General 38ª. Sin perjuicio de las causas que obligarán necesariamente a la incoación del expediente de caducidad de la concesión, señaladas en las condiciones anteriores y en el artículo 79 de la Ley de Costas, el incumplimiento por el concesionario de aquellas otras condiciones particulares y prescripciones, que se determinen específicamente en el PCPP, también **será causa obligada de incoación del correspondiente expediente de caducidad.***

Los demás supuestos de incumplimiento podrán, asimismo, ser causa de caducidad de la concesión, especialmente cuando existan reiteradas infracciones de una o varias de las restantes condiciones.

La declaración de caducidad supondrá la pérdida de la fianza o fianzas constituidas.

La tramitación del expediente de caducidad se realizará con independencia de la incoación del procedimiento sancionador que proceda, de acuerdo con lo dispuesto en la anterior condición 37.

*"Prescripción particular B.- Sobre la finca objeto de la concesión **no podrá llevarse a cabo obra o construcción alguna. Únicamente, previo autorización de esta Administración, podrán permitirse obras de reparación y mejora, siempre que no impliquen aumento de volumen de las construcciones existentes.**"*

*"Prescripción particular C.- El incumplimiento de cualquiera de las anteriores prescripciones **dará lugar a la caducidad de la concesión con independencia de la tramitación del expediente sancionador que corresponda.**"*

Todas las condiciones y prescripciones del citado pliego, así como las determinaciones de la Ley y Reglamento de Costas, son de obligado cumplimiento por parte del concesionario.





2) El apartado 3, de la disposición transitoria primera de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas encuentra su desarrollo reglamentario en la disposición transitoria tercera del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, señalándose en el apartado 7, de la citada norma reglamentaria, que: *“Las obras e instalaciones legalmente construidas o que puedan construirse en el dominio público y en la zona de servidumbre de protección, que resulten contrarias a lo previsto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, quedarán sujetas al régimen que en cada caso corresponde conforme a lo previsto en la disposición transitoria cuarta. 2 de la citada Ley y decimocuarta de este Reglamento.”*

Por su parte, la disposición transitoria decimocuarta del Reglamento General de Costas, establece que:

“1. En las obras e instalaciones legalizadas conforme a lo previsto en la disposición transitoria anterior, así como en las construidas o que puedan construirse al amparo de licencia municipal y, cuando fuera exigible, autorización de la Administración General del Estado otorgada con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, para los usos recogidos en el artículo 25.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, se aplicarán las siguientes reglas:

- a) *Si ocupan terrenos de dominio público marítimo-terrestre, serán demolidas al extinguirse la concesión. **Mientras la concesión esté vigente, sus titulares podrán realizar obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes.***

...

2. *A los efectos previstos en el apartado segundo de la disposición transitoria cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio, se entenderá por:*

a) *Obras de reparación: Intervenciones que, siendo su finalidad la conservación y el mantenimiento del inmueble o construcción, conllevan la sustitución o transformación de materiales, elementos o partes de los mismos, sin alterar su estructura y volumetría ni incidir en la estabilidad.*

b) *Obras de modernización y mejora: Todas las que, sin modificar elementos estructurales, puedan realizarse dentro y fuera de una construcción, instalación o edificación y que incrementen la calidad y accesibilidad de la misma.*

c) *Obras de consolidación: Obras de carácter estructural, que tengan por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio por otros iguales o de características similares que permitan mantener la estabilidad del inmueble siempre que el edificio no se encuentre en estado de ruina de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.*

d) ***Volumen: Espacio delimitado por los paramentos exteriores de una construcción, edificación o instalación, independientemente de que estén construidas por encima o por debajo de la rasante, y de que su interior pueda estar vinculado a un uso determinado o sea un espacio no utilizable.***

A estos efectos, no computará como aumento de volumen:





1º) Los cierres de los paramentos frontales de terrazas y balcones que no se realicen con elementos opacos o de fábrica.

2º) La instalación de toldos sobre el terreno, las terrazas o en fachadas, cuando se realice mediante estructuras ligeras desmontables y sin cerramientos laterales.

3º) Cuando quede suficientemente acreditada su necesidad, y con la menor incidencia posible:

La ejecución de obras e instalaciones tendentes a la adecuación a la normativa de accesibilidad, incluyendo la instalación de nuevos ascensores y sus casetas de operaciones en las azoteas de los edificios.

Las obras e instalaciones que garanticen el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa sismorresistente y de protección de incendios.

Las actuaciones necesarias para el cumplimiento de los requisitos básicos relacionados en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

e) **Altura: Dimensión vertical medida desde la rasante de cada punto del perímetro** de la proyección horizontal de las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes hasta su punto más alto, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones.

f) **Superficie: Proyección horizontal de todos y cada uno de los planos que constituyen las diferentes plantas de las construcciones**, edificaciones o instalaciones existentes sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados, buhardillas, altillos, porches, trasteros, garajes y demás construcciones, edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas, ya sea mediante forjados fijos o desmontables e independientemente de que estén contruidos por encima o por debajo de la rasante.

g) **Demolición:** Derribo o desaparición total o parcial de una construcción existente por cualquier causa. No tendrá la consideración de demolición parcial el derribo de los elementos estrictamente necesarios para realizar las actuaciones de reparación, mejora, consolidación y modernización, siempre que se realicen simultáneamente en el mismo proyecto de obra.

En todo caso, de llegar a producirse una disminución del volumen de las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes reguladas en el apartado 2 de la disposición transitoria cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio, su restablecimiento computará como nueva construcción, por lo que se deberá estar a lo establecido en las disposiciones de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y de este reglamento.”

3) Como resultado de las actas de inspección realizadas con fechas 13 de febrero de 2020, 30 de junio de 2020, 13 de agosto de 2020 y 19 de mayo de 2021, firmadas por Agente Medioambiental en calidad de agente de la autoridad y por tanto dotadas de presunción de veracidad, y acompañadas de reportajes fotográficos, la Demarcación de Costas de Canarias constató la ejecución, por parte de la entidad concesionaria, **de nuevas edificaciones e instalaciones posteriores al otorgamiento del título** concesional, que no se ven amparadas por el mismo. En concreto:

- La **edificación de una nueva planta** destinada a habitaciones del hotel en explotación comercial;





- la modificación interior mediante la **construcción de instalaciones de spa con jacuzzi y piscina;**
- el **techado del control de acceso;**
- la **construcción de una nueva piscina circular y otro jacuzzi en zonas antes destinadas a jardines;**
- la **instalación de una nueva planta desalinizadora** y planta depuradora de aguas residuales en muy mal estado de conservación.

Las actuaciones descritas no constituyen obras de reparación, mejora, consolidación o modernización, y sin embargo sí que **implican aumento de volumen, altura y superficie** de la construcción existente de acuerdo con lo regulado en la disposición transitoria decimocuarta del Reglamento General de Costas. En concreto, el volumen se describe como “*espacio delimitado por los paramentos exteriores de una construcción, edificación o instalación, independientemente de que estén construidas por encima o por debajo de la rasante, y de que su interior pueda estar vinculado a un uso determinado o sea un espacio no utilizable*”. En el caso claramente se han realizado **obras que han supuesto un exceso respecto a estos paramentos exteriores por la realización del cerramiento nuevas habitaciones, dos piscinas, un techado y una nueva desaladora, dando lugar a un aumento de volumen de 2.996,92 m³.**

Respecto a la **altura**, descrita como “*dimensión vertical medida desde la rasante de cada punto del perímetro*”, se ha constatado la construcción de una nueva planta donde se han instalado habitaciones del hotel donde previamente se ubicaba un solárium, por lo que, de acuerdo con los datos recabados en las actas de inspección, el acuerdo de incoación del expediente establece que ha supuesto un **aumento de 5 metros de altura en la parte central de la edificación.**

Se ha constatado también el **aumento de superficie**, definida como “*proyección horizontal de todos y cada uno de los planos que constituyen las diferentes plantas de las construcciones, edificaciones o instalaciones existentes sobre la parcela*”, mediante las obras de **cerramiento de nuevas habitaciones, dos piscinas, control de acceso, nueva desaladora y modificación de la casa Tico Medina**, puesto que se trata de aprovechamientos nuevos sobre espacios previamente no ocupados u ocupados con usos distintos. Este **aumento de superficies se ha cuantificado en 1.031,40 m².**

Estos aumentos de volumen, altura y superficie constituyen el incumplimiento de la prescripción particular B del pliego de condiciones particulares y prescripciones contenido en la Orden Ministerial de 12 de abril de 2007, por la que se otorgó la concesión, que, como se ha señalado, indica que: “*Sobre la finca objeto de la concesión no podrá llevarse a cabo obra o construcción alguna. Únicamente, previo autorización de esta Administración, podrán permitirse obras de reparación y mejora, siempre que no impliquen aumento de volumen de las construcciones existentes*”. La prescripción particular C del mismo pliego establece que “*El incumplimiento de las anteriores prescripciones dará lugar a la caducidad de la concesión con independencia de la tramitación del expediente sancionador*”.

Además, los incumplimientos del título concesional señalados implican la aplicación de la cláusula 38ª del Pliego de Condiciones Generales contenido en la citada Orden Ministerial por la que se otorgó la concesión, que establece que: “*Sin perjuicio de las causas que obligarán necesariamente a la incoación del expediente de caducidad de la concesión, señaladas en las condiciones anteriores y en el artículo 79 de la Ley de Costas, el incumplimiento por el*





concesionario de aquellas otras condiciones particulares y prescripciones, que se determinen específicamente en el PCPP, también será causa obligada de incoación del correspondiente expediente de caducidad.”

Por último, estas obras suponen un incumplimiento de lo establecido en la disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas y la disposición transitoria decimocuarta del Reglamento General de costas, modificando, además, los usos existentes con anterioridad a la fecha de entrada en vigor de la Ley de Costas sobre los terrenos de referencia, siendo los usos legalmente acreditados con anterioridad al 29 de julio de 1988 los únicos que resultarían amparados por el título concesional.

La Administración, por tanto, una vez constatados los citados incumplimientos, venía obligada a incoar el correspondiente expediente de caducidad de la concesión.

4) En este caso, **una parte de las obras realizadas y constitutivas de la causa de caducidad de la concesión habían sido objeto de un procedimiento sancionador**. En este sentido, la Ley 22/1988, de 28 de julio, establece en los apartados 1 y 2 de su artículo 95:

1. *Sin perjuicio de la sanción penal o administrativa que se imponga, el infractor estará obligado a la restitución de las cosas y reposición a su estado anterior, con la indemnización de daños irreparables y perjuicios causados, en el plazo que en cada caso se fije en la resolución correspondiente.*

Esta obligación prescribirá a los quince años desde que la Administración acuerde su imposición, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.2 de esta Ley.

2. *Cuando la infracción derive del incumplimiento de las condiciones del título administrativo se declarará su caducidad, cuando sea procedente, conforme a lo previsto en el artículo 79.*

El acuerdo de incoación del expediente de caducidad, notificado a la mercantil concesionaria el 6 de agosto de 2021, citaba la Disposición General 30ª del Pliego por el que se otorgó la concesión, que dispone que si “*durante la vigencia de la concesión se advirtiera la realización de obras o usos no amparados por la misma, el Servicio Periférico de Costas ordenará respectivamente, su paralización o suspensión, en la forma y con los efectos previstos en el artículo 103 de la Ley de Costas. Si las infracciones cometidas, fuesen de importancia notoria, se incoará asimismo, expediente de caducidad de la concesión”*. A su vez, la Condición General 38ª establece: “*La tramitación del expediente de caducidad se realizará con independencia de la incoación del procedimiento sancionador que proceda”* y a su vez la Prescripción C dice: “*El incumplimiento de cualquiera de las anteriores prescripciones dará lugar a la caducidad de la concesión con independencia de la tramitación del expediente sancionador que corresponda”*.”

En estas condiciones y prescripciones queda claro que el procedimiento sancionador y el expediente de caducidad se incoan y resuelven con independencia y sin perjuicio el uno del otro y la Administración está obligada a la incoación de ambos. Sobre la “**importancia notoria**” de las infracciones cometidas, se debe recordar que **las obras que se sancionaron consistieron en la construcción de una nueva planta del hotel, con aumento de altura en la parte central del edificio de 5 metros y aumento de 118 m² de superficie y 353 m³ de volumen**, que a día de hoy no se han demolido. La importancia notoria de estas infracciones radica en la evidente vulneración de la prohibición de realización de obras que supongan aumento de volumen, altura o superficie, obras que no son legalizables y que han alterado la morfología del edificio.





El expediente sancionador incoado por el servicio periférico de costas se resolvió el 22 de septiembre de 2008, con imposición de la correspondiente sanción y la obligación de restitución y reposición de las cosas a su estado anterior. De acuerdo con el artículo 95.1 de la Ley de Costas, “*esta obligación prescribirá a los quince años desde que la Administración acuerde su imposición*”. Es el infractor, en este caso la entidad concesionaria, en todo caso, quien viene obligado a tal restitución.

Independientemente de lo anterior, incluso si se hubiera procedido a la restitución de las cosas a su estado anterior de acuerdo con la resolución sancionadora, persistiría una causa objetiva de caducidad del título concesional, prevista no solo, como se ha visto, en las prescripciones y condiciones del título concesional y las disposiciones transitorias cuarta de la Ley de Costas y decimocuarta del Reglamento, sino también en el artículo 79.1 l) de la Ley de Costas, cuyo tenor literal es el siguiente: “*En general, por incumplimiento de otras condiciones cuya inobservancia esté expresamente sancionada con la caducidad en el título correspondiente, y de las básicas o decisorias para la adjudicación, en su caso, del concurso convocado según el artículo 75.*”

5) Resulta necesario recordar que la concesión cuya caducidad se pretende se otorgó al amparo de lo establecido en la disposición transitoria primera de la Ley de Costas, constituyendo este tipo de concesiones un tipo especial, de carácter reglado, teniendo el régimen de aplicación como finalidad dar solución al problema de la eventual existencia de titularidades dominicales en zonas que, por mandato constitucional, quedan integradas en el dominio público estatal. La solución adoptada para indemnizar la eliminación de derechos de propiedad consiste en su conversión en derechos de aprovechamiento mediante la correspondiente concesión en los términos establecidos en la citada disposición transitoria primera, indemnización declarada adecuada y proporcional por el Tribunal Constitucional. Esta concesión, como todas las del régimen transitorio, ampara aquellos usos y aprovechamientos legalmente existentes, en este caso, a la entrada en vigor de la Ley de Costas. El hecho de ser titular de una concesión transitoria no implica la posibilidad de disponer y ejecutar actuaciones en la misma sin ningún tipo de reserva, ya que, como se ha establecido anteriormente, está sometida a diversas y restrictivas limitaciones legales y a las derivadas del propio condicionado que rige la concesión.

6) Conviene hacer mención en este punto al contenido del dictamen emitido, con fecha 11 de agosto de 2022, por el Consejo de Obras Públicas, en el que, entre otros extremos, se señala que: “*[...] Se trata de un **incumplimiento objetivo por realización de obras de aumento de volumen, que suponen una realidad física constatada dentro del dominio público marítimo-terrestre y que está inequívocamente definido, así como sus efectos en cuanto a la caducidad, en el condicionado de la concesión.***”

*El aumento de superficie de 1.031,41 m², el aumento de volumen de 728,91 m³ y el volumen de las actuaciones no autorizadas de 2.996,92 m³, **son incumplimientos del título concesional lo suficientemente graves como para justificar la procedencia de la caducidad en los términos de idoneidad y necesidad de la sanción a imponer y su adecuación a la gravedad del hecho constitutivo [...].**”*

Al hilo de lo señalado en el citado dictamen, es necesario recordar el hecho de que, con independencia de la cuantificación del aumento de superficie o volumen detectado en las instalaciones objeto del expediente de referencia, al tratarse de una concesión otorgada como





compensación por la pérdida de propiedad, reconocida al amparo de la disposición transitoria primera de la Ley de Costas, cualquier intervención en el objeto de la concesión, que vaya más allá de las meras obras de conservación o mantenimiento de las mismas, constituye un incumplimiento de las condiciones del título. El límite mínimo de 10% de aumento de superficie, volumen o altura establecido como causa de caducidad por el artículo 79.1.i) de la Ley de Costas, está previsto para las concesiones otorgadas en aplicación del régimen general para la utilización del dominio público marítimo-terrestre previsto en la vigente legislación de costas, no siendo de aplicación a las concesiones otorgadas en virtud del régimen transitorio, que se rigen por sus propias disposiciones.

Esto es así puesto que, en las concesiones ordinarias, de acuerdo con lo establecido en el artículo 162.3 del Reglamento General de Costas, los aumentos de volumen, altura o superficie inferiores al 10% son legalizables: *“La Administración otorgante podrá autorizar modificaciones de las características de una concesión. Cuando la modificación sea sustancial, la solicitud deberá someterse al procedimiento establecido en este reglamento para el otorgamiento de concesiones. Se considerará, en todo caso, modificación sustancial, el aumento en más de un 10 por ciento del volumen o superficie sobre lo reconocido en el título otorgado, ya sea alcanzado este porcentaje en una o más actuaciones, así como el cambio de uso para el que se le otorgó dicho título.”*

Sin embargo, en el caso que nos ocupa, el régimen previsto en la disposición transitoria decimocuarta del Reglamento General de Costas, por remisión de lo establecido en la disposición transitoria tercera, 7, de la citada norma reglamentaria, impide tal legalización puesto que se establece: *“Mientras la concesión esté vigente, sus titulares podrán realizar obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes.”* Recordemos, además, que las concesiones otorgadas en virtud de la disposición transitoria primera de la Ley de Costas se limitan a amparar los usos y aprovechamientos existentes, en este caso a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y por tanto, nunca es posible legalizar nuevos usos o aprovechamientos. Se deduce de lo anterior que cualquier exceso de volumen, altura o superficie, superior o inferior al 10%, constituye un incumplimiento no legalizable y, por tanto, una causa objetiva de caducidad.

7) La Audiencia Nacional (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1ª), en sentencia de 24 de septiembre de 2003 (JUR\2004\43425), recuerda que la jurisprudencia del Tribunal Supremo en materia de declaración de caducidad de las concesiones, señala lo siguiente:

*“3. En lo referente a la frecuente alegación de prescripción, al resolverse una concesión administrativa por hechos ocurridos con varios años de antelación, el Tribunal Supremo viene entendiendo que la regla es la imprescriptibilidad (art. 132.1 de la CE [RCL 1978, 2836]), acepción que quiere decir «inmunidad frente al paso del tiempo», y que solo puede conseguirse «atribuyendo a la Administración facultades paralelas, es decir, facultades de recuperación no devaluables por el paso del tiempo, las cuales pueden y deben ser ejercitadas no sólo frente a quien se irroga derechos dominicales, sino también frente al poseedor en concepto de **concesionario que debe dejar de serlo por haber incumplido alguna condición del título**, pues la protección constitucional y legal del dominio público abarca a todas las facultades que la Administración tiene como consecuencia de su titularidad» – STS de 7 de julio de 1994 (RJ 1994, 5778) , doctrina que reiteran las STS de 7 de julio de 1994 (*





RJ 1994, 5779) , 7 de mayo de 1999 (RJ 1999, 5028) ; 11 de diciembre de 2000 (RJ 2000, 9849) y 1 de marzo de 2001 (RJ 2001, 3072).”

A la vista de todo lo anterior, se considera que procede la caducidad de la concesión de referencia, conforme a lo establecido en la legislación de costas y el título concesional, sin que, por otra parte, las alegaciones presentadas por el interesado hayan desmentido la concurrencia de causas de caducidad.

8) El artículo 147 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, establece en su apartado 1 que: *“En todos los casos de extinción de una concesión, la Administración General del Estado decidirá sobre el mantenimiento de las obras e instalaciones o su levantamiento y retirada del dominio público y de su zona de servidumbre de protección por el interesado y a sus expensas. Dicha decisión se adoptará de oficio o a instancia de aquél, a partir del momento anterior al vencimiento que se determina en el apartado siguiente en caso de extinción normal por cumplimiento del plazo, y en los demás supuestos de extinción en el momento de la resolución del correspondiente expediente (artículo 72.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).”*

Dado que la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, prohíbe expresamente la ocupación del dominio público marítimo-terrestre con edificaciones destinadas a residencia o habitación, procede el levantamiento de las obras e instalaciones y su retirada del dominio público, por los interesados y a sus expensas. En este mismo sentido se pronuncia el Consejo de Obras Públicas en su informe.

Es necesario recordar en este punto la previsión contenida en el primer inciso del apartado 1.a), de la disposición transitoria decimocuarta del Reglamento General de Costa: *“Si ocupan terrenos de dominio público marítimo-terrestre, serán demolidas al extinguirse la concesión”*.

9) El artículo 163.3 del Reglamento General de Costas, establece que *“En los supuestos de extinción anticipada de la concesión, el expediente deberá someterse a dictamen del Consejo de Estado, previamente a su resolución, de acuerdo con lo previsto en el apartado 12 del artículo 22 de la Ley Orgánica 3/1980, de 22 de abril, del Consejo de Estado”*.

El artículo 22 de la citada Ley Orgánica 3/1980, de 22 de abril, atribuye a la Comisión Permanente del Consejo de Estado la consulta sobre una relación de asuntos, en cuyo apartado 12 se cita la *“nulidad, interpretación, modificación y extinción de concesiones administrativas, cualquiera que sea su objeto, cuando se formule oposición por parte del concesionario y, en todo caso, cuando así lo dispongan las normas aplicables”*.

En el presente caso, la mercantil concesionaria ha presentado alegaciones en contra del expediente de caducidad incoado, por lo que se debe estar, igualmente, a lo dispuesto en el artículo 167.1 d) del Reglamento General de Costas.

10) Respecto a la carta de emplazamiento de la Comisión Europea en el procedimiento de infracción de referencia INFR(2022)4121, tras su análisis se considera que, si bien la Comisión cuestiona el procedimiento de otorgamiento de concesiones para usos comerciales en el dominio público marítimo-terrestre sin convocatoria de concurso público, así como la prórroga automática de estas concesiones, no puede entenderse que la obligatoriedad de garantizar la concurrencia competitiva se extienda a las concesiones otorgadas conforme a la





Disposición transitoria primera de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. En tanto en cuanto estas concesiones constituyen una suerte de "justiprecio" en compensación por la pérdida de propiedad sobre terrenos que se integran en el dominio público en virtud de un nuevo deslinde, no pueden, por tanto, ser otorgadas más que al titular de los terrenos al que es preciso compensar.

No obstante, el presunto incumplimiento de la Directiva de Servicios en relación con la prórroga extraordinaria regulada en el artículo segundo de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, sí sería aplicable a la prórroga extraordinaria que pueda otorgarse a estas concesiones compensatorias, en tanto en cuanto supondría, como establece la Comisión, una ventaja al prestador cesante, que la Directiva de Servicios prohíbe. En efecto, el régimen compensatorio de la pérdida de propiedad en el dominio público marítimo-terrestre fue expresamente declarado constitucional en la STC 149/91. Tal y como expresó el Tribunal Constitucional: *"La pérdida de la propiedad de los mismos implica sin duda una expropiación que es, no obstante, constitucionalmente admisible en su causa en cuanto, como ya se razonó en su momento, nada impide que el legislador precise la definición jurídica de lo que, en razón de sus características físicas, haya de entenderse por ribera del mar y que da también satisfacción a la garantía indemnizatoria que prevé el art. 33.3 C.E., al compensar la pérdida de una efectiva titularidad dominical sobre unos bienes que pasan a integrar el dominio público con el otorgamiento de una concesión que permite el mantenimiento de los usos y aprovechamientos existentes por un plazo máximo de sesenta años.*

...

Esta eliminación de las titularidades privadas sobre terrenos incluidos en el dominio público sobre la ribera del mar no puede ser considerada, desde el punto de vista constitucional como una decisión arbitraria o carente de justificación, pues es, cuando menos, la forma más simple y directa de poner en práctica una decisión ya adoptada por la Constitución misma, de manera que si de expropiación ha de hablarse es aquella la que establece la causa expropiandi."

Por tanto, si los plazos de las concesiones compensatorias previstas en la Ley de Costas en 1988 fueron considerados proporcionados como indemnización por el Tribunal Constitucional, toda prórroga automática de los plazos establecidos en la DT1ª podría considerarse una infracción del artículo 12.2 de la Directiva de Servicios, que establece: *"la autorización se concederá por una duración limitada y adecuada y no dará lugar a un procedimiento de renovación automática ni conllevará ningún otro tipo de ventaja para el prestador cesante o personas que estén especialmente vinculadas con él."*

La segunda consideración jurídica de la Orden Ministerial de 12 de abril de 2007 por la que se otorgó a la entidad mercantil SONCO CANARIAS S.A. la concesión del presente expediente establecía: *"La concesión, de acuerdo con las disposiciones transitorias, se deberá otorgar por un plazo de 30 años prorrogables por otros 30, si bien se ha llegado al acuerdo de que la concesión tenga vigencia hasta el año 2037, lo cual queda garantizado otorgando una concesión con una duración improrrogable de 30 años."* Estando, por tanto, la concesión dentro del plazo otorgado y acordado como indemnización por la pérdida de propiedad, se considera que no estaría en el ámbito de aplicación de las medidas que el Reino de España haya de adoptar como consecuencia del procedimiento de infracción INFR(2022)4121.

11) Respecto al escrito del Viceconsejero de Presidencia del Gobierno de Canarias al Secretario de Estado de Medio Ambiente y la *"consideración de la posibilidad de que por la Administración General del Estado no se adopten decisiones en los ámbitos controvertidos"*,





haciendo referencia a la posibilidad de que, en virtud del Real Decreto 713/2022, de 30 de agosto, de traspaso de funciones y servicios de la Administración General del Estado a la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de ordenación y gestión del litoral, la Comunidad Autónoma de Canarias pueda ostentar las competencias sobre las concesiones reguladas en la disposición transitoria primera de la Ley de Costas, se deben precisar varias cuestiones. En primer lugar, la letra b del artículo 157 del Estatuto canario, al referirse a las materias de competencia autonómica, reza como sigue: *“La gestión de los títulos de ocupación y uso del dominio público marítimo-terrestre, especialmente el otorgamiento de autorizaciones y concesiones y, en todo caso, las concesiones de obras fijas en el mar, respetando las excepciones que puedan establecerse por motivos medioambientales en las aguas costeras interiores y de transición”*, con una redacción prácticamente idéntica a la de los artículos 149.3 y 56.6 de los estatutos de autonomía catalán y andaluz, reformados en 2006 y 2007 respectivamente.

Por otra parte, el apartado B)3 del Anexo del Real Decreto 713/2022, de 30 de agosto, establece que se traspasan a la Comunidad Autónoma de Canarias las funciones y servicios relacionadas con: *“La gestión de las **concesiones demaniales a que se refiere el artículo 64 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, que incluye, en todo caso, su otorgamiento, renovación, prórroga, modificación y extinción, así como la gestión de los ingresos que se devenguen por dichas ocupaciones o aprovechamientos en concepto de cánones. Dichas concesiones son las siguientes:***

a) *Las requeridas para efectuar vertidos al dominio público marítimo-terrestre y las de ocupación del dominio público marítimo-terrestre exigidas para las explotaciones de acuicultura.*

b) *Las que amparan usos especialmente intensos, rentables o peligrosos, así como los privativos, con obras o instalaciones desmontables que por su naturaleza, finalidad u otras circunstancias requieran un plazo de ocupación superior a un año.*

c) *Las concesiones amparadas por otra concesión de explotación de recursos mineros o energéticos.*

d) *Las que amparen usos especialmente intensos, rentables o peligrosos, así como los privativos, con obras o instalaciones no desmontables. Igualmente, las concesiones que posibiliten la ejecución de obras fijas en el mar y aquellas que amparen las instalaciones marítimas menores en el dominio público marítimo-terrestre, tales como embarcaderos, pantalanes, varaderos y otras análogas que no formen parte de un puerto o estén adscritas al mismo.”*

Este apartado es sensiblemente coincidente al equivalente de los reales decretos de traspaso de funciones y servicios en materia de gestión del litoral a las comunidades autónomas catalana y andaluza, que tampoco hicieron referencia alguna a las concesiones reguladas en la DT1ª de la ley de costas, sino explícitamente a las derivadas del artículo 64 de la Ley de Costas (las concesiones ordinarias). La competencia sobre las particulares concesiones que son las de régimen transitorio difícilmente es subsumible en el resto de funciones atribuidas a la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de gestión de concesiones. La compensación por pérdida de la propiedad preexistente por demanialidad sobrevenida de un terreno, por mucho que ese “justiprecio” en que consiste la compensación tenga forma de concesión por ser esta la indemnización prevista por el legislador de 1988 y





convalidada por el Tribunal Constitucional en su Sentencia 149/91, es una circunstancia íntimamente ligada a la determinación del dominio público a través del procedimiento de deslinde, competencia estatal que no ha sido traspasada. Tampoco los traspasos de funciones a Cataluña y a Andalucía, que siguieron la reforma de sus respectivos estatutos y que posibilitaron el ejercicio de las competencias asumidas, incluyeron entre las funciones a traspasar a la CA la compensación a antiguos propietarios por la pérdida de propiedades sobre terrenos que resulten incluidos en el DPMT, y estas Comunidades Autónomas nunca han reclamado ni ejercido función alguna (ni de otorgamiento ni de modificación, prórroga o extinción) en relación con las concesiones transitorias.

Esta suerte de “compensación indemnizatoria” es una expropiación *ex lege de los derechos de los antiguos titulares de terrenos calificados como demaniales por la Ley de costas* (STC 233/2015), pues la *transformación (de la propiedad) en concesión implica una muy singular forma de expropiación* (STC 149/1991). *El título concesional viene así a constituir el “justiprecio” de la expropiación o privación singular del derecho de propiedad realizada directamente por la propia Ley de Costas* (STS 14 de diciembre de 2009). Por ello, tanto el reconocimiento de tal “justiprecio”, como el seguimiento de las vicisitudes que a lo largo de vida de esas particulares concesiones puedan surgir, con las consiguientes resoluciones o pronunciamientos de la Administración que se puedan requerir, corresponden al titular del demanio, que es la Administración General del Estado, siendo consustanciales al deslinde que debe asimismo realizar el propio Estado y trascendiendo del mero concepto de gestión del dominio público marítimo-terrestre que preside el traspaso en materia de costas.

Por otra parte, no puede entenderse traspasado aquello que no se menciona explícitamente en el real decreto de traspasos. Como se ha visto, las concesiones ordinarias (reguladas en el artículo 64 de la Ley de Costas) sí se mencionan explícitamente, pero no así las concesiones derivadas de la aplicación de la disposición transitoria primera, por lo que el traspaso no se puede entender realizado ni es realizable. El Estado, como titular del demanio, tiene competencias sobre su determinación, protección, utilización y policía que no se mencionan en los reales decretos de traspaso, sin que esto suponga que esas funciones han sido derivadas a las Comunidades Autónomas. Lo contrario significaría un vaciamiento casi total de la capacidad del Estado de actuar sobre el dominio público marítimo-terrestre que es, como se ha dicho, de su titularidad.

Por tanto, en tanto la Comunidad Autónoma de Canarias no ostenta competencias en materia de concesiones de régimen transitorio, se considera que no existe obstáculo para proseguir con la tramitación de este expediente.

12) Sobre las alegaciones trasladadas por el Consejo de Estado a este Centro Directivo, el Consejero de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial del Gobierno de Canarias solicita del Consejo de Estado: *“rechace la emisión del informe solicitado relativo al procedimiento anteriormente epigrafiado, por ostentar desde el 1 de enero de 2023 la competencia para su tramitación la Comunidad Autónoma de Canarias.”* Esta alegación se considera suficientemente tratada en la consideración anterior.

El contenido de las alegaciones de la Alcaldesa del Ayuntamiento de La Oliva, Federación de Servicios, Movilidad y Consumo de la Unión General de Trabajadores en Fuerteventura, Asociación Plataforma Defensa del Hotel Tres Islas, Comité de Empresa del Hotel Riu Tres Islas, Intersindical Canaria (Fuerteventura) y D. Dennis Miranda Wallace, en





representación de los trabajadores y trabajadoras del Hotel Riu Tres Islas, se resumen y contestan a continuación, puesto que el contenido de los escritos es reiterativo:

- Sobre el impacto económico de la decisión sobre la economía mayorera: no se ponen en duda los datos sobre la relevancia económica de la explotación hotelera objeto del presente procedimiento de caducidad, pero esas cuestiones son ajenas al expediente administrativo y deben ser objeto de tratamiento y solución en otras esferas de la actuación pública y privada.
- Sobre la nulidad del procedimiento por invasión competencial: este asunto ya se ha tratado en la consideración anterior.
- Sobre la nulidad por prescripción de las infracciones que justifican la incoación del expediente de caducidad: como ya se ha puesto de manifiesto en anteriores consideraciones, al margen de que la obligación de restitución no haya prescrito, por no haber transcurrido aún los 15 años desde que la Administración impuso la obligación establecidos en la Ley de Costas para ello, la Administración está obligada a incoar el expediente de caducidad con independencia del procedimiento sancionador que corresponda. Por otra parte, se recuerda que no son solo las obras objeto del expediente sancionador las que se han acreditado en el expediente como causas de caducidad.
- Sobre la desproporcionalidad de la decisión de incoar un expediente de caducidad: como se ha visto en las consideraciones anteriores, la Administración, a la vista de los incumplimientos acreditados, venía obligada a incoar el expediente de caducidad de la concesión, sin que ni la legislación de costas ni las prescripciones y condiciones por las que se otorgó la concesión dejen espacio a la discrecionalidad o la consideración de la proporcionalidad. No obstante lo cual, ha de recordarse que la concesión del presente expediente de caducidad se otorgó para compensar la pérdida de propiedad por la demanialidad sobrevenida de los terrenos, para usos expresamente prohibidos en la Ley de Costas. El derecho de ocupación y aprovechamiento del dominio público para las concesiones del régimen transitorio no implica que sus titulares puedan disponer de los terrenos, sino que se deben ajustar a los usos reconocidos en la concesión y, además, a las prescripciones y condiciones establecidas en el Pliego por el que se rigen y en la Ley y el Reglamento de Costas. No puede invocarse el principio de proporcionalidad cuando la incoación de un determinado procedimiento es obligado para la Administración una vez constatados los hechos constitutivos de causa caducidad. De hecho, son la propia legislación de costas y los pliegos aprobados en su aplicación los que han resuelto el dilema de la proporcionalidad de la caducidad por incumplimiento de las concesiones de régimen transitorio al prever que sobre los objetos que estas amparan solo son admisibles las obras de conservación y mantenimiento, pero no las que implican incremento de volumen, altura o superficie (sin mención a la envergadura de ese incremento como parámetro de "proporcionalidad"), considerando causa de caducidad el incumplimiento de esas reglas.
- Sobre la cuestión de que no se alcanza el 10% del aumento de superficie, volumen o altura regulado en el artículo 79.1.i) de la Ley de Costas y que un aumento inferior a este 10% no es "notorio": como ya se ha visto en las anteriores consideraciones, este expediente de caducidad no se ha incoado en virtud de ese artículo de la Ley de Costas, simplemente porque no le es de aplicación. Como ya se ha visto, este artículo es aplicable al caso de las concesiones ordinarias, donde un exceso de superficie, volumen o altura inferior al 10% es





legalizable mediante la modificación no sustancial de la concesión. En el caso de las concesiones del régimen transitorio, ni la legislación de costas, ni el pliego general de cláusulas por el que se rigen, permiten ningún aumento de volumen, superficie o altura, estableciendo que cualquier obra contraviniendo esa prohibición es causa obligada de incoación del procedimiento de caducidad. Sobre si los incumplimientos son o no notorios, como ya se ha mencionado en consideraciones anteriores, las obras que se sancionaron (construcción de una nueva planta del hotel, con aumento de altura en la parte central del edificio de 5 metros y aumento de 118 m² de superficie y 353 m³ de volumen) son de por sí constitutivos de causa de caducidad conforme a la cláusula 30ª del Pliego. La importancia y notoriedad de estas infracciones es patente puesto que implican un claro incumplimiento de la concesión y una ampliación de la explotación hotelera respecto a lo reconocido en el título, que además ha sido constatada en los reportajes fotográficos y actas firmadas por agente de la autoridad. No obstante, se recuerda que no es sólo por incumplimiento de esa cláusula que se incoó el expediente, sino por aplicación de la condición general 38ª y las prescripciones particulares B y C, y no solo por las obras sancionadas sino por diversas otras construcciones (jacuzzi, piscinas, desaladora, cambios de uso de una edificación...).

Además de reiterar las alegaciones antes expuestas, Riu Hotels S.A. añade otras:

- Sobre la nulidad del procedimiento por indefensión: sobre el “exiguo plazo de 8 días”, éste se establece expresamente en el artículo 167.1.a) del Reglamento General de Costas que regula el procedimiento de caducidad. Sobre la supuesta falta de acceso al expediente, la mercantil ha podido acceder al expediente siempre que lo ha solicitado y, además, consta en el expediente expresamente este acceso. Por otra parte, se le ha concedido audiencia tanto antes de la incoación del expediente, en el trámite de actuaciones como previas, como a resultas de su incoación y de nuevo previamente a elevar la propuesta para los informes preceptivos. Por otra parte, sobre la “fecha incierta” de remisión del expediente al Consejo de Estado por parte de la Ministra para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, en el expediente consta comprobante de salida del registro digital de fecha 23/12/2022. Sobre la inexistencia de expediente administrativo y, en su lugar, existencia de un índice numerado, se debe dejar constancia de que el expediente, al que en todo momento ha tenido acceso la entidad concesionaria, se acompaña de un índice numerado de documentos por exigencia de los órganos consultivos. El índice que acompaña al expediente remitido al Consejo de Estado el 23 de diciembre de 2022 y de nuevo por registro electrónico con fecha 10 de enero de 2023 por exigencia de este órgano, numera del 1 al 92 los documentos del expediente CNC12/06/35/0002, del 1 al 21 los documentos del expediente EXP.SAN01/08/35/0073 y del 1 al 4 los documentos procedentes del Consejo de Obras Públicas. Estos índices son reflejo fiel de los expedientes administrativos y, como éstos, están ordenados cronológicamente. Sobre la supuesta incorporación de una nueva causa de caducidad (por transmisión no autorizada de la concesión) al expediente, si bien es cierto que la posibilidad de la existencia esa nueva causa fue advertida por el Consejo de Obras Públicas en su primer informe, de fecha 20 de enero de 2022, que se respondió por la Subdirección General de Dominio Público con fecha 19 de julio de 2022, lo cierto es que, puesto que el acuerdo de incoación nada decía de este asunto, no se incorporó esta posible causa de extinción al presente expediente.
- Sobre la arbitraria inversión de la carga de la prueba y la falta de acreditación de los incumplimientos: se alega que los hechos constitutivos de causa de caducidad se han considerado probados por no haber sido negados y que, además, no han sido acreditados previamente a la incoación del expediente de caducidad. Pues bien, como se ha puesto de





MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

manifiesto en los antecedentes y consideraciones, los hechos han sido probados en diversas visitas de inspección, documentadas con reportajes fotográficos que figuran en el expediente, y de las que se han levantado actas firmada por agente de la autoridad, dotado de presunción de veracidad.

Se considera que ninguna de estas alegaciones ha desmentido la concurrencia de causas de caducidad, conforme a lo establecido en la legislación de costas y el título concesional, por lo que procede continuar con la tramitación del expediente.

En consecuencia,

EL SERVICIO PROPONE:

I) Declarar la caducidad de la concesión otorgada a SONCO CANARIAS S.A.U. (en la actualidad RIU HOTELS S.A.) en aplicación de la disposición transitoria primera de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y concordantes del Reglamento, en relación con los terrenos e instalaciones del Hotel Riu Tres Islas, sito en la Avenida de las Grandes Playas de Corralejo, incluidos en el dominio público marítimo-terrestre por el deslinde aprobado por O.M. de 22 de mayo de 1992, en el término municipal de la Oliva (Fuerteventura).

II) Ordenar el levantamiento y retirada del dominio público de las instalaciones existentes por los interesados y a sus expensas.

III) Ordenar a la Demarcación de Costas de Canarias que lleve a cabo el acta de reversión.

IV) Trasladar, previa audiencia a los interesados, la presente propuesta de resolución al Consejo de Estado para la emisión del preceptivo dictamen previo.

EL JEFE DE SERVICIO

Con el Jefe de Servicio
LA SUBDIRECTORA GENERAL

Documento firmado electrónicamente

