

2. LA ZONA MARITIMO-TERRESTRE

(Sentencias del Tribunal Supremo de 25 de octubre y 2 de diciembre de 1976)

Hechos.—En ambas sentencias el supuesto planteado es el mismo. La Administración procede a realizar el deslinde de la zona marítimo-terrestre en la forma establecida en la Ley de Costas. Realizados los trámites oportunos se aprueba el deslinde por Orden del Ministerio de Obras Públicas, haciéndose constar que quedan a salvo los derechos de propiedad alegados en el expediente por particulares y sobre la zona en cuestión, acordando la remisión de lo actuado a la Dirección General de lo Contencioso del Estado para que determine si procede el ejercicio de acciones reivindicatorias ante los Tribunales de la jurisdicción ordinaria, por corresponder a ésta la decisión de las cuestiones de propiedad. El deslinde aprobado quedó firme y consentido al no haberse impugnado en tiempo y forma debidos ante la jurisdicción contencioso-administrativa.

Dictada la oportuna Orden del Ministerio de Obras Públicas autorizando el ejercicio de tales acciones, el Abogado del Estado interpone las reivindicatorias de los terrenos ocupados por particulares y, en consecuencia, solicita se declare la nulidad y cancelación de las inscripciones que, a favor de éstos, existen en el Registro de la Propiedad. Es interesante señalar que el tracto registral que oponen los demandados se remontaba a 1871 en el caso de la Sentencia de 25 de octubre y a 1866 en la de 2 de diciembre.

Resoluciones de Instancia.—Los Juzgados de Primera Instancia desestimaron íntegramente las demandas interpuestas por la Abogacía del Estado. Igualmente, las Audiencias Territoriales desestimaron los recursos de apelación interpuestos, confirmando las sentencias.

El Abogado del Estado interpone los correspondientes recursos de casación por infracción de ley, defendiendo, con abundantes argumentos históricos, la tradicional consideración de la zona costera como dominio público. La Sala 1.ª del Tribunal Supremo declara haber lugar a ambos recursos, señalando que los terrenos inscritos enclavados en la zona marítimo-terrestre son de dominio público, siendo nulas y ordenando la cancelación de las inscripciones existentes en el Registro de la Propiedad en cuanto a las parcelas comprendidas en aquella zona.

Son, respectivamente, ponentes de las sentencias estudiadas los señores. Díez Canseco y González Alegre.

Doctrina Jurisprudencial.—Las sentencias objeto de este comentario no destacan tanto por la novedad de sus declaraciones como por la confirmación de la doctrina que la Sala 1.ª del Tribunal Supremo ha establecido en defensa absoluta de las teorías tradicionales sobre la llamada zona marítimo-terrestre, antes riberas del mar y playas.

En efecto, el mandato de deslinde y la correspondiente carga reivindicatoria (art. 6 y disposiciones transitorias 1.ª y 2.ª) han determinado la producción de numerosos litigios que han llegado hasta el Alto Tribunal; tanto ante las salas de lo contencioso-administrativo (Sala 3.ª, a la que corresponden las cuestiones referentes al Ministerio de Obras Públicas), como ante la Sala 1.ª (cuestiones de propiedad).

La doctrina jurisprudencial de referencia puede entenderse iniciada, respecto a la Sala 1.ª por la Sentencia de 28 de noviembre de 1973 (Ponente: González Alegre), siendo confirmada y aun desarrollada en las de 3 de junio de 1974 (Ponente: Díez Canseco), y 7 de mayo de 1975 (Ponente: Rodríguez Solano), además, claro es, de las dos a que se refiere el presente comentario. El Tribunal Supremo ha llegado así a pronunciarse sobre la mayoría de las cuestiones que sobre esta conflictiva zona se plantean y, en general, con criterios dignos de todo elogio.

El sentido e importancia de esta jurisprudencia se advierte de inmediato comparándola con la también reflejada en algunas sentencias, cuyos pronunciamientos fueron opuestos (por ejemplo, la célebre de la Sala 4.ª, de 19 de junio de 1967, en relación con tres islas situadas en la ría de Arosa), admitiendo inequívocamente la propiedad privada de la zona marítimo-terrestre y aún es más evidente si se considera que la Ley de Costas de 1969 no llegó a proclamar de forma absoluta la demanialidad de la zona.

La jurisprudencia ha aplicado la legislación vigente sobre la materia corrigiendo los defectos de que adolece, en un progresiva interpretación para lograr la solución más conforme al interés público.

Los diferentes aspectos que plantea el problema y han sido resueltos por las sentencias citadas configuran el régimen de estos bienes del llamado demanio marítimo, siendo algunos de ellos predicables de todo tipo de bienes de dominio público.

1. LA ZONA MARITIMO-TERRESTRE ES DE DOMINIO PUBLICO. La terminología utilizada en nuestro Derecho para designar a la zona costera ha sido variada. La denominación tradicional y de más solera es la de riberas del mar; tal expresivo término, proveniente del Derecho Romano, es recibido en las Partidas y hoy se mantiene en el Código Civil (art. 339). La Ley de Aguas de 3 de agosto de 1866 prescinde de una referencia especial a estos terrenos, que se incluyen en el concepto de playas (art. 1). Por fin, el nuevo término, ciertamente criticable, es introducido por la Ley de Puertos de 7 de mayo de 1880 (art. 1), mantenido por la de 19 de enero de 1928 y por la Ley de Costas (art. 1), quedando corregida su ambigüedad al contenerse en la propia Ley su definición.

De acuerdo con el concepto recogido en la Ley de Costas, la Sentencia de 2 de diciembre señala: «la zona marítimo-terrestre queda delimitada por dos líneas, una exterior, que la forma el refluo o descenso de la marea, cuando es sensible, o el mar en calma, cuando no lo es, iniciándose en la misma el mar litoral, y otra interior, que la señala el flujo o ascenso de la marea o, en su caso, las mayores olas».

La misma sentencia resuelve el problema que plantea la existencia de

«formaciones rocosas, arenosas o terrosas que, por la cota alcanzada, no son cubiertas por el mar en esos movimientos u oleajes», en el sentido de considerarlas como meras accesiones de la zona, integradas en ella, con la consecuencia natural de ser de dominio público y sometidas a su propia normativa. Evidentemente esta afirmación no puede entenderse en términos absolutos, estando condicionada por la situación concreta que el caso planteaba. En la situación resuelta por el Tribunal Supremo se puso de manifiesto por reconocimiento judicial que en la máxima pleamar emergían unas pequeñas partes terrosas del terreno objeto de la reivindicación, partes que quedarían cubiertas con exceso por las mareas vivas equinocciales. Ante tal situación y aunque la atribución que realiza la Ley de Costas en su artículo 5, a las accesiones o aterramientos que se producen a la Z. M. T. por causas naturales, de la condición de dominio público se refiere propiamente a un supuesto diferente, es lógica la declaración jurisprudencial, ya que la admisión de una propiedad privada de tales partes sería inconcebible. No podrá resolverse la cuestión de igual forma cuando los terrenos discutidos por las circunstancias que concurren (extensión, altura, posibilidad de utilización...), puedan considerarse independientemente de la zona, aunque se encuentren rodeados por ella. En estos casos los terrenos, verdaderos islotes, no forman parte de la Z. M. T. y, en consecuencia, serán de propiedad del Estado en calidad de bienes patrimoniales, o de propiedad privada, según los casos (arts. 2 Ley de Costas y 371 Código Civil).

Las riberas del mar o zona marítimo-terrestre han sido uno de los típicos ejemplos del llamado «dominio público por naturaleza o natural». Entendido este concepto por la doctrina tradicional como «bienes que, por su propia naturaleza, están fuera del comercio de los hombres», según se pronuncia la Sentencia de 25 de octubre, tal criterio se hizo indefendible frente al «punto de vista del metro cuadrado» opuesto por Hauriou. Con mayor precisión, por tanto, señala la Sentencia de 3 de junio de 1974 que «es la adscripción de los bienes a fines de carácter público, lo que los sitúa fuera de tal comercio», haciéndolos de dominio público.

La peculiaridad de este llamado «demanio natural» se encuentra en su peculiar forma de ser afectados los bienes al interés público. La afectación, esencia del dominio público, se realiza, en este caso, no mediante declaraciones singulares, sino, de modo general, por la ley con relación a las circunstancias físicas o naturales que reúne la categoría de bienes de que se trate. Se produce una total remisión del efecto que la ley señala, la condición de dominio público, a estas circunstancias naturales: de tal forma que el hecho de que un terreno reúna las condiciones que en general determina la ley, determina que tenga la consideración de bien de dominio público, y, recíprocamente, no se podrá afirmar que el terreno es de dominio público de la categoría que consideramos, en cuanto no reúna las circunstancias exigidas por la ley. En esta formulación se concreta el régimen de esta peculiar clase de bienes, no siendo los demás aspectos del mismo sino consecuencia de esta afirmación inicial que, no obstante no se encuentra recogida en forma clara y terminante en nuestra legislación. Ha tenido que ser el Tribunal Supremo el que, aplicando en toda su pureza los criterios anteriores, pro-

clame la demanialidad de la Z. M. T. con carácter general y absoluto, con referencia a las peculiares condiciones físicas que la definen.

2. EL DESLINDE DE LA ZONA MARITIMO-TERRESTRE. Si la cuestión del deslinde es fundamental en tema de dominio público, especialmente importante lo será respecto del demanio natural y en concreto en la zona costera.

La situación queda reflejada claramente en la Sentencia de la Sala 3.^a, de 8 de abril de 1975: admitido que la Z. M. T., como de dominio público natural, se configura por sus características físicas y teniendo en cuenta cuáles son éstas, se desprende su intrínseca mutabilidad, ya que en su origen, variaciones e incluso extinción actúan de modo primordial hechos ajenos a la intervención humana; tales circunstancias «exigen una permanente vigilancia de la Administración Pública para actualizar constantemente sus límites y frenar simultáneamente la tendencia expansiva de la propiedad particular».

El instrumento a utilizar por la Administración para determinar, señalar y fijar de manera clara e indubitada los límites, linderos o perímetro de la zona de dominio público, es el deslinde, como expresa la Sentencia de la misma Sala de 18 de junio de 1976.

Aunque la naturaleza y efectos del deslinde administrativo son temas debatidos que incluso parecen encontrar declaraciones varias y contrarias en la propia legislación, puede admitirse su consideración como «acto declarativo de la condición jurídica de «dominus» que la Administración ostenta sobre sus bienes, mediante la unilateral fijación de su extensión y límites con las propiedades colindantes» (Mendoza Oliván: *El deslinde de los bienes de la Administración*, 1968, pág. 144), declaración que, tratándose del demanio natural, tendrá como fundamento y elemento causal las circunstancias de hecho identificadoras del mismo (Sentencia de 8 de abril de 1975).

La actividad de deslinde encuentra un límite al imponerse a la Administración el respecto a las situaciones jurídicas publicadas por el Registro cuando el titular según éste, tenga la condición de tercero hipotecario. Es la situación reflejada en el artículo 6, p. 3, de la Ley de Costas al señalar que «la atribución de posesión, consecuencia del deslinde, no podrá realizarse respecto de las fincas o derechos amparados por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria». Pero ello no supone que se produzca y consolide un despojo de la propiedad administrativa en que el demanio consiste, que podrá y deberá ser defendida mediante el ejercicio de las oportunas acciones reivindicatorias por la Administración (art. 6 y disp. trans. 2.^a Ley de Costas). La Sala 1.^a del Tribunal Supremo admite este criterio en la Sentencia de 25 de octubre al declarar que el respeto a la propiedad alegada por particulares presentando títulos acreditativos de ella, no puede entenderse como un reconocimiento por el Estado de la propiedad privada, porque éste se limita a no llevar a cabo la atribución posesoria consecuencia del deslinde, dejando a salvo la facultad de la Administración para ejercitar las acciones judiciales pertinentes.

Tratándose en especial de la Z. M. T. el deslinde perseguirá delimitar los terrenos que reúnan las circunstancias que la ley señala como propios de aquélla, declarando su condición de bienes de dominio público y atribuyendo a la Administración su posesión, pero sin perjuicio de las situaciones alega-

das por particulares y debidamente justificadas, cuya resolución queda remitida a los Tribunales ordinarios. Una vez firme la Orden ministerial aprobatoria del deslinde, los límites fijados no podrán ser discutidos, sin perjuicio de que, por la misma naturaleza de estos terrenos, se produzca una mutación de sus condiciones físicas que, al practicarse nuevo deslinde, imponga una línea de delimitación distinta, como prevé la propia Ley de Costas (art. 5, p. 2 y Sentencia de 8 de abril de 1975).

3. EFECTOS RESULTANTES DE ESTA CALIFICACION. Las dos sentencias que motivaron este comentario coinciden en señalar, congruentemente con lo ya expuesto, que los terrenos integrantes de la zona marítimo-terrestre están fuera del comercio de los hombres, siendo inalienables e imprescriptibles. Añade la de 2 de diciembre que «no teniendo acceso al Registro de la Propiedad, su contenido tampoco puede perjudicarles, por lo que, ni aquella inscripción, ni su posesión por los demandados puede servir de título que justifique su propiedad por parte de éstos y por el contrario su procedente reivindicación por el Estado».

1 Tales caracteres han sido reiteradamente reconocidos por la jurisprudencia, consecuencia lógica de la consideración litoral como dominio público natural, de acuerdo con el criterio tradicional en nuestro Derecho y a pesar de las disposiciones vigentes sobre la materia.

La jurisprudencia parte de demanialidad necesaria de la zona: reuniendo un terreno las circunstancias específicas de la Z. M. T. es declarado «ex lege» de dominio público.

Sin embargo, conocido es, desde la Ley de Puertos de 1880, nuestra legislación, olvidando la recta doctrina, declara la plena compatibilidad de la genérica pertenencia de la zona costera al dominio público con la existencia de titularidades dominicales privadas sobre parcelas concretas de la misma. La situación creada era especialmente difícil para la Administración. En efecto, la demanialidad es declarada en general por la ley, no teniendo la Administración ningún título especial de pertenencia de la zona, por lo que queda colocada en situación de inferioridad frente a las pretensiones de los particulares, que pueden fácilmente crear títulos que las apoyen y que fueron conocidamente eficaces ante los Tribunales.

La primera limitación de tan amplia posibilidad tiene puro carácter procesal, pero constituye un paso inexcusable para el ulterior desarrollo jurisprudencial. La Sentencia de 25 de octubre señala, reiterando el criterio unánimemente proclamado en las anteriores, que «tratándose de bienes de dominio público al particular que se oponga a tal adscripción corresponde probar, y no al Estado, los hechos obstativos a la misma o, en su caso, el derecho que sobre los mismos reclame». Esta referencia a las posibles apropiaciones privadas de la zona costera conduce directamente al problema central que, especialmente desde la Ley de Costas, porque no lo resuelve, ha preocupado a la doctrina.

4. LA ZONA MARITIMO-TERRESTRE Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. A pesar de la calificación de las riberas del mar como dominio público natural, el hecho cierto es que se ha producido un proceso de usurpación por

los particulares de parcelas concretas de la misma. La situación ha pretendido legitimarse por las desafortunadas expresiones de las leyes de Puertos y Costas: para su defensa «los particulares han contado con un poderoso y harto eficaz instrumento jurídico: el Registro de la Propiedad inmobiliaria» (Leguina Villa: *Propiedad privada y servidumbre de uso público en las riberas del mar* R. A. P. núm. 65/1971, pág. 61. El problema general de las relaciones entre dominio público y Registro de la Propiedad en Parejo Gamir: *Protección Registral y dominio público*, Ed. RDPr. 1975).

Ante tal situación, al elaborarse la Ley de Costas el Gobierno propuso una solución radical, eliminando las referencias a los «derechos legalmente adquiridos», remitiendo las indicaciones registrales de colindar con el mar a la Z. M. T. y, sobre todo, haciendo inoponibles en el acto de deslinde las detenciones de los particulares, aún amparadas en el Registro, sobre terrenos que reuniesen las condiciones naturales de la misma. La propuesta no prosperó, y la Ley, siguiendo un criterio intermedio, difícil de comprender estrictamente, respeta los derechos de los particulares y, con relación al problema que ahora aludimos, señala que la atribución de posesión que el deslinde supone no podrá realizarse respecto a las fincas o derechos amparados por el artículo 34 LH (art. 6, p. 3, Ley de Costas; es interesante confrontarlo con la Sentencia de 8 de abril de 1975, Sala 3.ª).

La Ley, que en otros artículos alude a terrenos de particulares enclavados en la zona o colindantes con el mar expresamente, proporcionaba una evidente base para entender legitimada toda usurpación de los particulares, siempre que, de alguna forma, el detentador actual tuviese la condición de tercero hipotecario, con lo que la proclamación solemne, recogida en el artículo 1 del litoral como dominio público quedaría prácticamente ineficaz. El Tribunal Supremo, sin embargo, en la interpretación y aplicación de la Ley de Costas ha impuesto la solución más favorable al interés público y congruente con la naturaleza del demanio marítimo.

La Sentencia de 2 de diciembre parte de que los bienes de dominio público «no teniendo acceso al Registro de la Propiedad (art. 5 RH: «quedan exceptuados de la inscripción: 1.º, los bienes de dominio público a que se refiere el artículo 339 del Código Civil...») su contenido tampoco puede perjudicarles», por lo que concluye que la posible inscripción que exista de ellos no puede servir de título que justifique su propiedad por parte de los demandados. La misma fórmula es utilizada en la Sentencia de 3 de junio de 1974 que, precisando, añadía la imposibilidad de que se alegasen los artículos 34 y 32 LH en provecho de tercero cuando la inexactitud registral resulta de la no registración de los bienes de dominio público, porque frente a la descripción registral está la real y efectiva existencia de la zona marítimo-terrestre, que es de dominio nacional y uso público. Tal criterio está necesitado de precisión; no parece pueda imponerse de igual forma absoluta respecto de bienes de dominio público natural y artificial, es decir, aquellos que precisan una concreta y especial declaración de la Administración que los afecte al interés público, ya que sólo en cuanto a los primeros puede afirmarse que la existencia del dominio público es real y efectiva, frente a la descripción que contiene el Registro de la Propiedad.

5. DERECHOS DE LOS PARTICULARES. La legislación vigente admite la existencia de derechos particulares sobre la Z. M. T. y alude a terrenos particulares colindantes con el mar o enclavados en aquélla o en las playas; el problema se limita, pues, no a plantear su posible existencia que es indudable, sino a determinar el significado que debe atribuirse a tales referencias. La doctrina es unánime en criticar tales formulaciones, pero, en definitiva, señala la posible existencia de propiedad privada en la zona costera, aunque, en todo caso, los terrenos que reúnan los caracteres de playa o Z. M. T. estarán sujetos al uso público, que, sin distinción entre bienes de dominio público o privado, impone la Ley de Costas, con la consiguiente servidumbre de paso sobre los predios de particulares intermedios, para permitir su acceso (arts. 3, p. 1 y 3; 4, p. 1 y 7 Ley de Costas).

Declarada por la jurisprudencia la demanialidad necesaria de los bienes a que nos referimos, queda restringida la posibilidad de encontrar enclaves de propiedad particular en ellos. Las resoluciones del Tribunal Supremo repetidamente citadas, dictadas generalmente por recurso de la Abogacía del Estado, no han reconocido en ninguna ocasión derechos de propiedad a los particulares sobre los terrenos cuestionados.

De esta forma, el Alto Tribunal ha tenido ocasión de señalar que no son razones suficientes para justificar la condición privada de los terrenos enclavados en la zona litoral, su inscripción en el Registro de la Propiedad ni su posesión por particulares (Sentencia de 2 de diciembre; considerando la segunda Sentencia). Tampoco se considera suficiente para excluirlos de esta zona el que existan plantaciones, obras y aprovechamientos, que podrán ser sancionados por la ley mediante concesiones, o formaciones rocosas, arenosas o terrosas que, por su cota, no son cubiertas por el mar en sus movimientos u oleajes (Sentencia de 2 de diciembre).

Las determinaciones positivas en este sentido son escasas, aunque parecen tajantes: la normativa propia del régimen de dominio público se aplica a estos bienes «mientras no se produzca su desafectación o cambio de destino, ya que acontecido éste se modifica la naturaleza de la propiedad, los bienes pasan al dominio privado y entran en el comercio de los hombres» (Sentencia de 25 de octubre que reproduce en este sentido la de 3 de junio de 1974).

Más completa es la Sentencia de 7 de mayo de 1975, al señalar que, para que puedan existir derechos de los particulares sobre tales bienes cuyo uso es público, se requiere que hayan sido desafectados por el Ministerio de Hacienda del mismo y que su alienabilidad haya sido objeto de una autorización previa, o que hubiesen pasado al dominio de los particulares con anterioridad a las disposiciones que la propia Sentencia menciona (la referencia parece hecha a la Ley de Puertos de 7 de mayo de 1880).

Estas afirmaciones imprecisas pueden conducir a determinar lo que debe entenderse por derechos adquiridos por los particulares sobre la Z. M. T. Se refiere la Sentencia al tratar de la desafectación, al artículo 20 de la Ley del Patrimonio del Estado, referencia inadecuada y que sólo introduce un motivo de confusión, ya que éste no se incluye entre las normas referentes al dominio público (Título IV de la Ley), sino entre las generales.

del Patrimonio del Estado (Título I). La cita, en su caso, debió hacerse del artículo 120 o mejor aún del 123, que, al margen de los numerosos problemas que plantean, es evidente que son los aplicables a estos supuestos.

Por otra parte, la alusión a la declaración de alienabilidad (art. 61 L. P. E.) es improcedente, ya que, una vez desafectados los bienes, podrán ser adquiridos por usucapión por los particulares de acuerdo con las leyes comunes (art. 25 L. P. E.) y claro es que sin ninguna declaración administrativa previa autorizándolo.

La Sentencia parece señalar la Ley de Puertos de 1880 como fecha límite a la adquisición de Derechos por los particulares sobre la zona costera. Efectivamente fue aquella ley la que primero utilizó el término de Z. M. T. y asimismo contuvo en su artículo 1 la salvedad respecto de los derechos adquiridos por los particulares, pero no puede conducir a desconocer la identidad entre la nueva Z. M. T. y las tradicionales riberas del mar y playas, consideradas como dominio público natural en la vieja Ley de Aguas de 1866 y en las Partidas (Ley III, Tít. XXVIII, P. III), por lo que no existe razón adecuada para remitirse a la primera y no a las últimas citadas.

La Ley de Costas de 1969 respeta los «derechos legalmente adquiridos» exclusivamente, sin que, teniendo en cuenta la legislación anterior, pueda incluirse entre ellos la usurpación de terrenos de una zona demanial, que no podrá ser nunca un derecho adquirido conforme a la ley. Esta postura parece reflejada en las Sentencias de 25 de octubre y 2 de diciembre, que no admiten los derechos de propiedad que alegaban los demandados, aunque el tracto registral se remontaba a 1871 y 1866 respectivamente.

Las consideraciones anteriores conducen a la conclusión de que no puede hablarse realmente de propiedad privada de la zona costera, es decir, de parcelas que, reuniendo las condiciones que la ley señala a la Z. M. T. (bañadas por las mareas o las olas), sean propiedad de particulares. Las reglas que la Ley de Costas estableció para el respeto de tal posibilidad resultan imposibles de aplicar por incompatibles con la calificación general de la zona como demanial.

Sólo dos supuestos pueden señalarse «a priori» de derechos de los particulares sobre la zona marítimo-terrestre:

1. Que ostenten derecho al aprovechamiento privativo de la misma, bien por haber obtenido la oportuna concesión administrativa (arts. 7 y 10 Ley de Costas, 38 y 41 Ley de Puertos de 1928, principalmente), bien por haberlo disfrutado durante veinte años sin oposición (art. 57 Ley de Puertos).

2. Que los derechos hayan sido adquiridos legalmente por el particular, previa desafectación de los terrenos de la utilidad pública a que se encontraban adscritos, como señalan las Sentencias de 25 de octubre de 1976, 7 de mayo de 1975 y 3 de junio de 1974. La Sentencia de 1975 llega, sin embargo, más lejos, exigiendo que «los bienes hayan sido desafectados por el Ministerio de Hacienda»; declaración que encuentra fundamento en el artículo 120 L. P. E., pero que no puede predicarse de la Z. M. T., cuya afectación ha sido realizada de modo general por la ley.

Los bienes de dominio público natural sólo admiten dos formas de desafectación: la derogación de la ley que les ha conferido tal calidad o la pér-

«dida de las características definidoras del género de bienes a que la ley califica como tales. Esta última posibilidad se producirá por alteración natural de las condiciones, entrando los bienes en el Patrimonio del Estado realizándose los trámites procedentes (arts. 5 Ley de Costas, 122 y 123 L. P. E.) o cuando la usurpación del particular determine la exclusión del concepto de zona marítima-terrestre de terrenos antes integrados en ella. Este último, el supuesto de la llamada «desnaturalización, degradación o desafectación por consumación de efectos» no ha sido planteado todavía ante el Tribunal Supremo. El problema es ciertamente grave, ya que de admitirse la posibilidad de consolidar la propiedad de tales terrenos ganados al mar quebraría, aunque por esta vía compleja, el principio de imprescriptibilidad del dominio público (una posible solución al problema en García de Enterría: *Dos estudios sobre la usucapión en Derecho Administrativo*, 1974, pág. 121; en contra, Mendoza Oliván: *El deslinde...*, pág. 214). Pero incluso en este supuesto extremo no podría ya hablarse de propiedad privada sobre la zona costera, pues, por hipótesis, los terrenos en cuestión no tendrían tal naturaleza. Aun en este caso la parte de los mismos bañada por las aguas del mar serían de dominio público (art. 5, p. 3 Ley de Costas).

PEDRO ELIZALDE AYMERICH