

INFORME JURÍDICO Y ESTRATÉGICO

ESTRATEGIA DE LA UE PARA COMUNIDADES COSTERAS (COM/2026/530)

*Análisis exhaustivo sobre la protección de propietarios residentes en el litoral
e impacto potencial sobre la Ley de Costas española*

Plataforma de Afectados por la Ley de Costas en Dénia

Junio 2026

1. Introducción y contexto

El 10 de junio de 2026, la Comisión Europea adoptó dos estrategias específicas: una para las islas y otra para las comunidades costeras de la Unión Europea. Este documento se centra exclusivamente en la segunda —la Estrategia de la UE para comunidades costeras resilientes, prósperas y habitables (COM/2026/530)— con especial atención a sus implicaciones para los propietarios de inmuebles situados en el litoral y su posible incidencia sobre la legislación española de costas.

Esta estrategia se publica en el blog de la Plataforma de Afectados por la Ley de Costas en Dénia, lo que subraya su relevancia directa para quienes ven sus propiedades amenazadas por los deslindes del dominio público marítimo-terrestre y las consecuentes limitaciones de uso, servidumbres y, en última instancia, demoliciones o expropiaciones derivadas de la aplicación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

2. Alcance de la estrategia: 95 millones de personas

La estrategia reconoce que 95 millones de personas —el 21% de la población de la UE— residen a lo largo de los 70.000 km de costa europea en 22 Estados miembros, España incluida. Esta cifra sitúa las comunidades costeras como una realidad demográfica y territorial de primer orden a escala europea, no como una cuestión residual o meramente medioambiental.

La Comisión parte de un diagnóstico que describe la situación real de estas comunidades:

- Se encuentran en la primera línea del cambio climático, la pérdida de biodiversidad marina y la contaminación.
- Afrontan presiones adicionales como flujos turísticos desequilibrados, escasez de vivienda asequible, estacionalidad económica y emigración juvenil.
- Sufren limitadas oportunidades de empleo e inestabilidad económica estructural.

Este diagnóstico describe con precisión la situación de muchos núcleos costeros valencianos cuya identidad y patrimonio urbano está directamente vinculado al mar, y cuyos vecinos han visto sus viviendas incluidas en el dominio público o gravadas por servidumbres de tránsito y protección de alcance devastador.

3. Las tres prioridades de la estrategia y su impacto en los propietarios

La estrategia se articula en torno a tres ejes que, analizados desde la perspectiva de los propietarios afectados por la Ley de Costas, tienen implicaciones de distinto alcance.

3.1 Prosperidad: Economía azul y oportunidades de empleo

La estrategia impulsa una economía azul dinámica, competitiva y diversificada, incluyendo el pesquerismo, la bioeconomía y las energías renovables marinas. Este pilar crea oportunidades económicas para las comunidades costeras, pero —y esto es relevante para los propietarios afectados— su aplicación requiere que dichas comunidades existan, estén habitadas y tengan tejido social. Una política que expulsa a los vecinos históricos del litoral mediante deslindes y demoliciones resulta directamente contradictoria con este objetivo.

3.2 Resiliencia: Adaptación climática sin demolición de viviendas

Este es, desde la perspectiva de los propietarios costeros, el pilar más relevante. La estrategia propone mejorar la adaptabilidad al cambio climático y a otros retos medioambientales, económicos, sociales y de seguridad mediante herramientas concretas, no mediante el desalojo de poblaciones consolidadas.

Las medidas específicas en materia de resiliencia incluyen:

- Aumento de las evaluaciones de riesgos costeros.
- Cartografía de las inversiones para la adaptación de las costas.
- Desarrollo de capacidades para la adaptación costera con participación del Banco Europeo de Inversiones (BEI).
- Apoyo a través de las misiones de la UE sobre adaptación al cambio climático y restauración del océano.
- Aplicación de la iniciativa OceanEye para la monitorización y gestión costera.

El enfoque europeo concibe la resiliencia como adaptación y refuerzo de las comunidades existentes, en contraste con el enfoque español de la Ley de Costas de 1988, que en la práctica asimila la protección del litoral con la exclusión de los propietarios preexistentes, imponiéndoles servidumbres, concesiones precarias o directamente la pérdida de sus propiedades.

3.3 Habitabilidad: Espacios dinámicos, inclusivos y atractivos

La estrategia fomenta expresamente la creación de espacios costeros en los que las personas de todas las edades puedan prosperar trabajando, viviendo y disfrutando de su entorno, salvaguardando al mismo tiempo la cultura marítima, el patrimonio y la identidad local.

Este mandato de habitabilidad tiene consecuencias directas para los propietarios afectados por la Ley de Costas. Una normativa que coloca viviendas consolidadas bajo el régimen de concesión administrativa —con plazos máximos de 75 años— o que las sujeta a demolición al término de dicho período, es incompatible con el principio europeo de salvaguarda del patrimonio y la identidad local. Los núcleos etnológicos costeros, como los de la Marina Alta valenciana, son exactamente el tipo de comunidad que la estrategia pretende proteger.

4. Medidas concretas con impacto en los propietarios del litoral

4.1 La próxima Ley del Océano y la ordenación del espacio marítimo

La estrategia anuncia una futura Ley del Océano europea cuyo objetivo central será empoderar a las comunidades costeras en la ordenación del espacio marítimo y promover el uso sostenible del capital natural del océano. La participación activa de las comunidades costeras en la planificación de su territorio es el principio opuesto al modelo de la Ley de Costas española, donde la Administración central determina unilateralmente los deslindes sin mecanismos de participación real de los afectados.

Esta futura Ley del Océano podrá establecer estándares mínimos europeos de participación, transparencia y proporcionalidad en las decisiones que afecten a propiedades situadas en el litoral.

4.2 Créditos de carbono azul y nuevos ingresos para comunidades costeras

La estrategia incluye el desarrollo de un sistema de certificación para créditos de carbono azul, con el objetivo de crear nuevas fuentes de ingresos para los servicios de la economía azul y los residentes de las comunidades costeras. Aunque no protege directamente los derechos de propiedad, este mecanismo refuerza la viabilidad económica de las comunidades costeras, que es un argumento de peso en la defensa de su mantenimiento.

4.3 Agrupaciones de bioeconomía azul y proyectos locales

La Comisión apoyará agrupaciones de bioeconomía azul y cadenas de suministro en zonas costeras a través de proyectos locales dirigidos por la propia comunidad. El protagonismo de la iniciativa local —frente a la imposición administrativa centralizada— es un elemento filosófico que choca directamente con la lógica de la Ley de Costas española.

5. ¿Puede esta estrategia tener alcance sobre la Ley de Costas española?

Esta es la cuestión esencial para los afectados, y requiere una respuesta matizada y honesta.

5.1 Lo que la estrategia NO es

Es fundamental ser claro en cuanto a la naturaleza jurídica del documento:

- No es una directiva de obligado cumplimiento: una estrategia de la Comisión es un documento de orientación política, no una norma vinculante que derogue o modifique directamente leyes nacionales.
- No suspende la Ley de Costas: la Ley 22/1988 y sus reglamentos siguen en vigor. Los procedimientos de deslinde, las servidumbres y las concesiones continúan aplicándose con el mismo régimen jurídico.
- No genera derechos subjetivos individuales directamente invocables ante los tribunales españoles: un propietario no puede citar esta estrategia en un procedimiento contencioso-administrativo como fundamento autónomo de su derecho.
- No tiene efecto directo en el Derecho español.

5.2 Lo que la estrategia SÍ puede hacer

Sin embargo, la estrategia tiene un valor instrumental y político de primer orden:

Mecanismo	Impacto potencial para los propietarios afectados
Presión política sobre España	La estrategia crea un estándar europeo de habitabilidad y proporcionalidad que el Gobierno español deberá considerar al reformar la Ley de Costas o sus reglamentos, bajo pena de quedar en evidencia ante la Comisión.
Argumentario para procedimientos de infracción	Las organizaciones de afectados pueden usar la estrategia para fundamentar denuncias ante la Comisión Europea por incompatibilidad de la Ley de Costas con los principios europeos de proporcionalidad, cohesión territorial y protección del patrimonio cultural costero.
Referencia para el TJUE	En litigios ante el Tribunal de Justicia de la UE, la estrategia puede citarse como expresión de la voluntad política de la UE, reforzando argumentos sobre incompatibilidad del modelo español con el <i>acquis communautaire</i> .
Financiación condicionada	Los fondos europeos de cohesión, los del BEI y los de las misiones UE para la adaptación climática podrán condicionarse al cumplimiento de principios de habitabilidad y respeto del patrimonio costero, lo que incentiva a España a moderar los efectos más agresivos de la Ley.
Futura Ley del Océano	Si dicha ley establece estándares mínimos europeos de participación y proporcionalidad en decisiones sobre el litoral, España deberá transponer esas normas y adaptarlas a su ordenamiento, lo que podría obligar a reformar la Ley de Costas.
Legitimación del discurso de los afectados	Los propietarios pueden ahora acreditar que su reclamación no es un interés particular frente al interés general, sino que se alinea con la política oficial de la UE de proteger la identidad, el patrimonio y la habitabilidad de las comunidades costeras.

6. La contradicción estructural entre la estrategia y la Ley de Costas española

Más allá de sus mecanismos formales, la estrategia europea representa una declaración filosófica y política que contradice en su núcleo el modelo de la Ley de Costas española.

6.1 Proporcionalidad frente a expropiación de hecho

La estrategia europea apuesta por soluciones adaptadas y personalizadas que reconocen las diversas necesidades de las comunidades costeras. La Ley de Costas española, en cambio, aplica una lógica uniforme y maximalista que incluye en el dominio público terrenos y edificaciones con décadas de antigüedad, en muchos casos preexistentes a la propia Ley. Esta falta de proporcionalidad entre el objetivo legítimo de protección del litoral y los medios empleados ha sido ya cuestionada por el Tribunal Europeo de Derechos Humanos.

6.2 Patrimonio cultural y vivienda asequible

La estrategia exige salvaguardar la cultura marítima, el patrimonio y la identidad local. Los núcleos costeros de tipología tradicional valenciana —barracas, casas de pescadores, urbanizaciones históricas— son exactamente el patrimonio que la estrategia europea pretende conservar. Al mismo tiempo, la estrategia señala que la escasez de vivienda asequible es uno de los problemas de las comunidades costeras, y aquí la pérdida de inmuebles por efecto de la Ley de Costas agrava ese problema.

6.3 Iniciativa local frente a centralismo administrativo

La estrategia hace hincapié en soluciones personalizadas y de iniciativa local. El procedimiento de deslinde de costas en España es, por el contrario, un mecanismo centralizado, gestionado por la Dirección General de la Costa y el Mar (Ministerio para la Transición Ecológica), sin participación real de las comunidades afectadas en las decisiones sobre su territorio.

7. Conclusiones y recomendaciones para los afectados

7.1 Valoración general

La Estrategia de la UE para comunidades costeras (COM/2026/530) es un hito político de primer orden que por primera vez sitúa a los residentes del litoral europeo en el centro de la política de la Unión. Para los propietarios afectados por la Ley de Costas española, representa un respaldo político e institucional sin precedentes a su causa, aunque no una solución jurídica inmediata.

7.2 Recomendaciones

- Invocar la estrategia en todos los escritos administrativos y judiciales como expresión de la voluntad política europea a favor de la habitabilidad y el patrimonio de las comunidades costeras.
- Presentar denuncias formales ante la Comisión Europea documentando la incompatibilidad de la aplicación de la Ley de Costas con los principios de proporcionalidad, habitabilidad y protección del patrimonio consagrados en la estrategia.
- Solicitar a los eurodiputados españoles que exijan a la Comisión un seguimiento específico del impacto de la Ley de Costas española sobre las comunidades costeras, en el contexto de la nueva estrategia.
- Participar activamente en las consultas públicas que la Comisión abra para la futura Ley del Océano, incorporando el caso de los afectados españoles como ejemplo de modelo incompatible con la estrategia europea.
- Solicitar al BEI y a los fondos de cohesión de la UE que condicionen sus inversiones en el litoral español al respeto de los principios de habitabilidad, proporcionalidad y patrimonio costero.
- Promover alianzas con otras plataformas europeas de afectados por normativas similares para construir una respuesta coordinada a escala UE.

En definitiva: la estrategia europea no deroga la Ley de Costas española, pero sí crea el marco político, argumental y financiero para exigir su reforma o su aplicación conforme a los principios europeos de proporcionalidad, habitabilidad y respeto del patrimonio costero. Es una herramienta de presión, de argumentación y de legitimación de la causa de los afectados. Usarla bien, con rigor jurídico y estrategia política, puede marcar la diferencia.

Fuente primaria:

Comunicado de prensa de la Representación de la Comisión Europea en España, 10 de junio de 2026. COM/2026/530.

Blog: Afectados por la Ley de Costas en Dénia (afectadosleydecostasdenia.blogspot.com)