



COMILLAS
UNIVERSIDAD PONTIFICIA

ICAI

ICADE

CIHS

FACULTAD DE DERECHO

DERECHO Y DESASTRES NATURALES

Consecuencias jurídicas e implicaciones de la erupción del Cumbre Vieja (La Palma) en distintos derechos reales.

Autor: Diego Fernández Martínez-Acitores

5º, E-5

Derecho Civil (Derechos Reales)

Tutor: Jesús Sieira Gil

Madrid
Junio 2022

RESUMEN

Se tiene por objeto en este trabajo estudiar el impacto de la erupción volcánica en la isla de la Palma que comenzó en septiembre de 2021 en el derecho de propiedad y otros derechos reales. La actividad de la lava en su avance por el suelo demuestra una capacidad para modificar el suelo y crear nuevas superficies, sin precedente similar en ningún otro desastre natural. Ante la magnitud del desastre natural y sus devastadoras implicaciones sobre los bienes inmuebles, se estudian las consecuencias, así como las posibilidades del ordenamiento español. Se profundiza en la naturaleza jurídica de la agencia de las coladas con los inmuebles y las razones detrás de la conservación del dominio de los terrenos sepultados por la lava. La nueva realidad del relieve de la Palma genera situaciones desmedidas en muchas de las titularidades sobre derechos reales. A lo largo del trabajo no se desocupan tampoco las medidas más recientes adoptadas en materia urbanística y compensación de los afectados, así como las alternativas relativas al trasvase de las titularidades. Finalmente, el acercamiento a esta clase de fenómeno natural desde una perspectiva de los derechos reales no queda desprovisto de una comparativa con sucesos anteriores en el derecho comparado norteamericano.

Palabras clave: desastres naturales, erupción volcánica, derechos reales, derecho de propiedad, accesión, bienes de dominio público, espacio natural protegido.

ABSTRACT

The aim of this paper is to study the impact on property and other rights in rem as a result of the volcanic eruption on the island of La Palma that started in September 2021. The activity of lava flows through land demonstrates a capacity to change surfaces and create new ones. It entails a natural phenomenon without precedent in any other disasters caused by nature. In view of the extent of the natural disaster and its devastating implications on real estate, the consequences are studied, as well as the possibilities of Spanish law. We examined the legal framework lava flow's agency and the way which it interplays with the real estate. The

reasons behind the conservation of the domain of land buried by the lava are also described. The new surface features of La Palma entails devastating situations for many ownerships. Throughout the paper, it is also explored the most recent measures adopted in terms of relocation and compensation for those affected. Government alternatives offered by a transfer of ownership, are also discussed. Finally, the approach to this type of natural phenomenon from the perspective of rights in rem requires of a comparison with previous events in comparative law.

Key words: natural disasters, volcanic eruption, rights in rem, property rights, doctrine of accretion, public domain, natural park.

ÍNDICE

LISTADO DE ABREVIATURAS.....	6
INTRODUCCIÓN.....	7
CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN AL IMPACTO DE LA LAVA EN LOS DISTINTOS DERECHOS REALES.....	9
1. NATURALEZA DE LAS FINCAS CUBIERTAS POR LA LAVA. SUPUESTOS DE PÉRDIDA DEL DOMINIO O ACCESIÓN. COLISIÓN DE TITULARIDADES.....	9
1.1. ¿Pérdida del dominio?.....	9
<i>1.1.1. ¿Destrucción de los terrenos sepultados por la lava?.....</i>	<i>9</i>
<i>1.1.2. Renuncia y expropiación.....</i>	<i>14</i>
1.2. Accesión natural. Interpretación del artículo 368. Aproximación al proceso de “sedimentación de las coladas”.....	16
<i>1.2.1. Acreditación de la titularidad de los terrenos.....</i>	<i>22</i>
<i>1.2.2. Derecho comparado y terrenos afectados.....</i>	<i>23</i>
2. EXTINCIÓN DE OTROS DERECHOS REALES.....	24
2.1. Extensión o extinción de los préstamos hipotecarios.....	24
2.2. Servidumbres y usufructo.....	27
CAPÍTULO II: MEDIDAS EN MATERIA URBANÍSTICA Y ECONÓMICA.....	28
1. ALTERNATIVAS EN MATERIA URBANÍSTICA. DECRETO LEY 1/2022 Y DECRETO LEY 4/2022.....	28
2. MECANISMOS DE COMPENSACIÓN DE LOS TITULARES DE PROPIEDADES AFECTADAS EN EL DERECHO COMPARADO.....	31
CAPÍTULO III: BIENES DE DOMINIO PÚBLICO.....	34
1. DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE.....	34
1.1 Régimen jurídico del nuevo delta lávico.....	34
1.2 Conflicto de titularidades del delta lávico en el derecho comparado.....	37

2. AMPLIACIÓN DEL ESPACIO NATURAL PROTEGIDO DEL PARQUE NATURAL DE CUMBRE VIEJA Y SUPUESTO DE DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL.....	42
2.1 Expropiación de los terrenos sepultados por la colada y declaración Parque Natural.....	42
CONCLUSIONES.....	45
BIBLIOGRAFÍA.....	47
HEMEROGRAFÍA.....	52

LISTADO DE ABREVIATURAS

CC	Código Civil
CE	Constitución Española
LH	Ley Hipotecaria
VHBP	Voluntary Housing Buyout Program
RPT	Real Property Tax
DRF	Disaster Relief Fund

INTRODUCCIÓN

El 19 de septiembre de 2021 el volcán Cumbre Vieja comenzaba a erupcionar en la isla de Palma. En el desarrollo de la erupción más larga de la historia de la isla, 12 coladas fueron avanzando por los municipios de Los Llanos de Aridane, El Paso y Tazacorte transformando el relieve en un grueso manto de lava. Hasta la fecha, la lava cubre cerca 2% de la superficie y los inmuebles afectados alcanzan a fincas, carreteras y 3.000 viviendas. Con todo ello, dos coladas lograron precipitarse en el mar ampliando la superficie de la isla con la formación de dos nuevos terrenos conocidos como delta lávico. Se trata de un proceso geofísico de consecuencias del todo transformadoras a las que otros agentes naturales pudieran tener. Lo extraordinario del desastre encuentra al ordenamiento jurídico español desprovisto en varias áreas del derecho. Desde la perspectiva del dominio y los derechos reales, el desastre volcánico plantea cuestiones que conciernen a propiedades actualmente sepultadas por lava. Las dimensiones del desastre son devastadoras y sus implicaciones para el derecho español un desafío.

A la luz de las circunstancias, este trabajo pretende abordar el diferente régimen de titularidad en función de las distintas interacciones de la lava con la superficie, así como la repercusión del desastre en otros derechos reales. A su vez, se acude también al estudio de las figuras del derecho de accesión, buscando aplicaciones análogas en otras fuerzas y dinámicas de la naturaleza que permitan la comprensión de los flujos de lava desde la perspectiva del ordenamiento civil español.

Finalmente se aborda la demanialidad de los bienes que emergen de la acción

transformadora de la lava sobre el relieve. En este sentido, resulta de interés conforme a la previsión constitucional relativa a la demanialidad de la zona marítimo-terrestre, el régimen del dominio público de las nuevas formaciones de terreno creados en ampliación de la costa. De idéntico modo, se estudia la protección del manto de coladas y su declaración como espacio protegido de acuerdo con la legislación nacional. Se exponen también los distintos avances en materia urbanística y compensación económica logrados hasta la fecha, el trabajo ocupa en particular, los Decretos ley aprobados en los meses recientes, en materia urbanística y compensación económica de los titulares afectados. Finalmente, no se prescinde de la integración de perspectivas que el derecho comparado pueda ofrecer a través de jurisprudencia, así como de las medidas compensatorias adoptadas en anteriores supuestos de erupciones volcánicas con implicaciones en áreas de población.

CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN AL IMPACTO DE LA LAVA EN LOS DISTINTOS DERECHOS REALES.

1. NATURALEZA DE LAS FINCAS CUBIERTAS POR LA LAVA. SUPUESTOS DE PÉRDIDA DEL DOMINIO O ACCESIÓN. COLISIÓN DE TITULARIDADES.

Cuando se abordan las consecuencias provocadas en el régimen de propiedad por el flujo de la lava y sus procesos geofísicos derivados, debe establecerse una distinción entre supuestos. En este sentido, situación distinta de los nuevos terrenos que puedan crearse como consecuencia de la solidificación de la lava en el mar territorial, es el de las fincas cubiertas por la lava que, en afirmación temprana, permanecen siendo de sus antiguos titulares. Sin embargo, la conservación de la titularidad de los terrenos sepultados merece prestar atención a las causas que la sostienen en el ordenamiento civil. A tal efecto se introduce una exposición de las distintas causas que podrían motivar la extinción de la titularidad sobre los terrenos afectados, seguido de un acercamiento del derecho de accesión y la conservación del dominio.

1.1.¿Pérdida del dominio?

1.1.1. ¿Destrucción de los terrenos sepultados por la lava?

Define el CC la propiedad en su artículo 348 como el derecho de “gozar y disponer de una cosa sin más limitación que las establecidas por las leyes”. Se configura de este modo el dominio como un “poder jurídico pleno sobre una cosa”¹. Sistematiza a su vez el CC los modos de adquirir y transmitir la propiedad en su artículo 609. Por otro lado, los artículos 33.3 CE y 349 CC prohíben que cualquiera pueda ser privado de su propiedad sin causa justificada y compensación correspondiente. Sin embargo, esta no es la única facultad negativa del dominio.² En esta línea se observa como el ordenamiento jurídico español, en particular el CC estructura y es explícito en los modos que determinan la adquisición del dominio sobre los bienes. Cuestión distinta plantea la extinción del dominio.

Así, en lo que se refiere a la extinción de los derechos reales, el ordenamiento jurídico no especifica las causas, no hay una sistematización de los motivos que ordenan la desaparición del derecho real de propiedad. Cuando se abordan los modos extintivos de la propiedad, parte de la doctrina prescinde del modo relativo de pérdida del dominio por no constituir una verdadera desaparición del derecho en tanto continúa este como derecho en su nuevo titular.³ En el caso que nos ocupa, por su naturaleza e inconexión con un supuesto de transmisión de derechos reales, corresponde únicamente la exposición de las formas absolutas de extinción del derecho de propiedad, a efectos de confirmar una situación de pérdida de dominio a la luz del desastre natural. En desarrollo de lo anterior, con carácter general pueden identificarse como causas que determinan la pérdida del dominio⁴;

- a. Prescripción extintiva y no uso de los derechos reales.
- b. Destrucción de la cosa
- c. Salida del comercio y expropiación.
- d. Renuncia.

¹ BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., *Comentarios al Código Civil Tomo I*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2013, p. 2856.

² *Ibid.*, p. 2869.

³ LACRUZ BERDEJO, J. L., *Elementos del Derecho Civil. Tomo III. Volumen I. Posesión y Propiedad*, Dykinson, Madrid, 2000, p. 123.

⁴ *Ibid.*, pp. 212-218.

Atendiendo a la naturaleza de los hechos del supuesto referido, si de llegar a producirse efectivamente una pérdida del derecho de propiedad, la extinción de la titularidad del dominio inmobiliario por el nuevo contexto de lava solidificada sobre el suelo objeto de dominio, podría tener su causa en los puntos a) y c). También podría la renuncia establecerse como causa de la pérdida del dominio en estadios posteriores a la solidificación de la lava, atendiendo pues a razones fruto de la inutilidad a la que hubiere llegado la propiedad.

A propósito de la segunda causa de extinción del dominio, la destrucción de la cosa hace referencia a la pérdida de esta de su ser actual, esto es, al desmantelamiento de la finalidad de la finca objeto de propiedad a la que esta estaba dirigida. De forma similar, el artículo 1625 CC establece la extinción del derecho real de censo por pérdida o inutilización total de la finca gravada en los casos de “fuerza mayor” o “caso fortuito”. La destrucción de la cosa vendría determinada no por una pérdida total de la materia que constituye aquella, sino por la transformación de la misma en una nueva cosa que ya no puede servir a la explotación que ocupaba a la anterior finca⁵.

En este mismo sentido, Montés Penadés, destaca como acepción mayoritaria del concepto de propiedad que se recoge en el CC el “poder de utilización de una determinada cosa para las finalidades u objetivos que se proponga (libremente) su titular”⁶. De nuevo, se orienta la noción de propiedad al destino hacia el que se dirige la cosa objeto del derecho, pudiendo ser difícil afirmar una situación real de dominio sobre aquellas fincas que vinieron a perder toda utilidad como consecuencia de la acción de la lava.

Por otro lado, el Registro de la Propiedad⁷, aunque con efectos únicamente declarativos y de publicidad de una extinción ya acontecida, determina como causa de cancelación de las inscripciones, “la extinción por completo” del inmueble que hubiera servido de objeto a aquellas. En la línea de lo anterior, se plantea como ejemplo la desaparición de una finca al quedar totalmente cubierta por el nuevo curso de un río que

⁵ *Ibid.*, p.216.

⁶ BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., *Op. Cit.*, p. 2855.

⁷ “Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total de las inscripciones o anotaciones preventivas: Primero. Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de las mismas”. (Artículo 79 LH)

mutó de cauce⁸. En este proceso puede apreciarse la identidad de supuestos entre las dos fuerzas geofísicas; agua y lava. Ambas causan un estado de confusión en la identificación y delimitación de la finca que deriva en la posibilidad de plantear la destrucción de la cosa y la pérdida del dominio por su titular.

No obstante, lo anterior, Carrasco Perera niega la pérdida del dominio inmobiliario por la mera “alteración de la forma de la cosa”⁹, análogamente el Registro de la Propiedad recuerda ante la conmoción del desastre la conservación también de los derechos y cargas sobre las fincas los cuales no se ven modificados por la catástrofe.¹⁰

Las construcciones pueden ser arrasadas por la lava, por otro lado, los terrenos también podrían venir a ser identificables en sus linderos. Pues efectivamente, la realidad de la Palma muestra en muchas ocasiones la imposibilidad de llevar a cabo la acción de deslinde, en tanto no existe si quiera una superficie sobre la que se puedan identificar los terrenos cuyo lindero pretende ser comprobado. Pues, la nueva superficie constituida por la lava solidificada, independientemente de la confusión que de hecho presenta sobre los límites entre parcelas, sobre todo imposibilita la localización de las fincas. Con todo lo anterior, el sentido de las afirmaciones sigue sin sostener la pérdida del dominio, los antiguos propietarios conservan la titularidad. Por el contrario, las consecuencias del desastre natural exigen reorientar el desafío de la nueva realidad, como podría ser a la acreditación de las titularidades de unas propiedades que han desaparecido.

Asimismo, el Registro de la Propiedad no habla de destrucción de la finca, prefiriendo en su lugar referirse al estado de las fincas como *ocupadas* por la colada¹¹ y en este sentido la inmutabilidad de las cargas y el derecho de propiedad sobre aquellas. Es en este punto dónde puede irse advirtiendo la difícil realidad a la que se han visto arrojados los propietarios afectados por un desastre natural que, lejos de “arrebatarles” el dominio con el soterramiento de los terrenos, les ha reconocido propietarios de un

⁸ LACRUZ BERDEJO, J. L. [ET AL.], *Elementos de Derecho Civil. Tomo III bis. Derecho Inmobiliario Registral*. Dykinson, Madrid, 2001, pp. 245-247.

⁹ CARRASCO PERERA, A., “Bajo el volcán (II). Derechos de propiedad y otros derechos cubiertos por la lava”, *Gómez-Acebo & Pombo Publicaciones*, 2021 (disponible en: <https://www.ga-p.com/publicaciones/bajo-el-volcan-ii-derechos-de-propiedad-y-otros-derechos-cubiertos-por-la-lava/>).

¹⁰ TOMICO, M., “Seis claves sobre el proceso de recuperación de los terrenos afectados por el volcán de La Palma”, *Newtral*, 2022 (disponible en: <https://www.newtral.es/terreno-propiedades-volcan-palma/20220107/>)

¹¹ *Ibid.*

“campo de lava reciente, con una superficie tortuosa, estéril y árida”¹²; propietarios de un terreno desprovisto de cualquier uso.

Se trata de una situación que forzosamente conduce a un escenario más desfavorable que a la que otros desastres naturales pudieran llevar. Centrando ahora la atención en desastres naturales diferentes, también en los supuestos de inundación por crecidas no ordinarias los titulares del dominio de las fincas cubiertas por el agua conservan su titularidad¹³. Paralelamente el CC¹⁴ establece igualmente la inmutabilidad del dominio en los terrenos colindantes con estanques o lagunas. De este modo, ni el propietario del fundo ribereño adquiere por accesión natural los incrementos de tierra que pudieran darse por la retirada natural de las aguas, ni tampoco pierde aquel parte de su dominio en caso de una crecida extraordinaria de las aguas, por el contrario, recobra la totalidad de la finca al momento de su retirada.

De este modo, el precepto logra la protección del principio de seguridad en los límites de las fincas frente a la inestabilidad que determinados fenómenos climatológicos como son las lluvias excesivas pueden ocasionar¹⁵. De modo similar en el supuesto de incendios que alcanzan terrenos de titularidad privada, el fuego puede destruir las edificaciones, así como otros bienes plantados sobre la superficie, sin embargo, el propietario por lo menos conserva el terreno sobre el que poder reconstruir¹⁶.

Sin embargo, pese a todo paralelismo que pudiera suscitarse entre las fincas inundadas por las crecidas extraordinarias y los terrenos “sumergidos” por la lava, la realidad de terrenos de la Palma atiende a una fuerza natural de características y procesos difícilmente comparables con la acción del agua. Y en este punto, la acción de la lava es susceptible de causar mayores perjuicios a los intereses que pueden subyacer al dominio.

¹² Definición Rae, “mal país”

¹³ Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (BOE 24 de julio de 2001).

¹⁴ Artículo 367.

¹⁵ LÓPEZ VILAS, R., *Estudios Jurídicos*, Boletín Oficial del Estado & Real Academia de Jurisprudencia y Legislación de España, Madrid, 2020, pp. 318-319.

¹⁶ ENCABO, I., “Recalificaciones, un vacío legal y un futuro fértil: qué pasará con las propiedades arrasadas por la lava.” *El Independiente*, 22 de septiembre de 2021 (disponible en: <https://www.elindependiente.com/futuro/medio-ambiente/2021/09/22/recalificaciones-un-vacio-legal-y-un-futuro-fertil-que-pasara-con-las-propiedades-arrasadas-por-la-lava/>).

De este modo, en el caso de las inundaciones, extinguida la crecida, el predio retorna a su estado anterior pudiendo ser fácilmente identificable y accesible. En este caso, no supone grandes complicaciones la recuperación del inmueble para su uso anterior al fenómeno natural ¹⁷. Sin embargo, situación distinta plantea un terreno enterrado por la lava, pues este difícilmente retorna a su estado previo. Todo dependerá de las características de las coladas, su altura, la existencia aún de tubos lávicos o su temperatura, no obstante, la realidad del terreno afectado por la lava hace improbable la recuperación de sus usos anteriores.¹⁸ Tabares Cuadrado afirma que la superficie del terreno que experimenta el asentamiento de una roca una vez la lava se solidifica hace naturalmente imposible el uso al que pudiera estar destinado aquel, pero en nada afecta a la titularidad del dominio ¹⁹.

Por otro lado, en relación con las incógnitas que podría plantear el carácter demanial de la lava solidificada sobre los terrenos, a la luz de la Ley 22/1973, de 21 julio, de Minas, por la que se declara la naturaleza de bien de dominio público de todos los yacimientos geológicos susceptibles de aprovechamiento conforme a dicha ley, la lava no parece integrarse en su ámbito de aplicación.²⁰

1.1.2. Renuncia y expropiación.

Finalmente, el procedimiento de expropiación con causa de utilidad pública e interés social emerge como única vía²¹ que podría determinar la pérdida de las propiedades enterradas por la lava, lo que necesariamente conllevaría la salida del terreno

¹⁷ CAVALLÉ CRUZ, A. Y ORTEGA ABRAHAM, L., “Medidas justas para los damnificados del volcán.” *El Día*, 19 de noviembre de 2021 (disponible en: <https://www.eldia.es/opinion/2021/11/19/medidas-justas-damnificados-volcan-59697602.html>)

¹⁸ SUAY RINCÓN, J., “El Derecho Público ante la erupción del volcán de La Palma.” *El Notario del Siglo XXI*.n.100, 2021, pp. 52-57.

¹⁹ HONTORIA, N., El lado económico y legal del desastre: a quién pertenece la lava del volcán y qué implica si pasa por tu terreno. *Uppers*, 27 de septiembre de 2021 (disponible en: https://www.uppers.es/ciencia-y-tecnologia/medio-ambiente-y-sostenibilidad/lava-volcan-palma-colada-viviendas-registro-propiedad_18_3209595574.html).

²⁰ LOZANO CUTANDA, B., “Bajo el volcán (I). Aspectos jurídico-administrativos de los efectos de las coladas de lava.”, *Gómez-Acebo & Pombo Publicaciones*, 2021 (disponible en: <https://www.ga-p.com/publicaciones/bajo-el-volcan-i-aspectos-juridico-administrativos-de-los-efectos-de-las-coladas-de-lava/>)

²¹ CARRASCO PERERA, A., *Op. Cit.*

del comercio con su incorporación al dominio público. En este sentido, la solución por no pocos planteada para ofrecer alternativas a un dominio cercenado en todo uso por la acción devastadora de la lava, se corresponde con la creación de un Parque Nacional en los terrenos afectados con arreglo a las disposiciones de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en adelante Ley 4/2017. Este punto último será de objeto de desarrollo en apartados posteriores.

Retomando otros modos de perder el dominio. En el caso de que el propietario del terreno afectado, motivado por la inutilización a la que este hubiese sido arrojado, manifestase su inequívoca intención de renunciar al dominio acompañado de la desocupación de la cosa, nos situaríamos ante un supuesto de pérdida del dominio por renuncia. En lo relativo a la desocupación de bienes inmuebles, el CC recoge el abandono del censalista de la finca inutilizada parcialmente en el ejemplo que se exponía anteriormente del artículo 1625 CC ²². La renuncia a la propiedad es además un acto inscribible en el Registro de la Propiedad ²³. De este modo, concluiría este supuesto con la comunicación del registrador a la Abogacía del Estado para su adquisición por la Administración General del Estado de los terrenos abandonados en virtud de la disposición de bienes inmuebles vacantes que dispone el artículo 17 de la Ley 33/2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Sin embargo, la renuncia abdicativa de la propiedad no resulta sencilla y en la práctica es infrecuente por su sujeción a los límites del artículo 6.2 CC ²⁴. En este sentido, los límites de orden público y protección del derecho e interés de terceros imposibilitan que el titular de un inmueble proceda a renunciar al mismo, con el objeto de evitar hacer frente a los gastos anejos al dominio. En el supuesto de la Palma, la adquisición del dominio de muchas de las propiedades afectadas por la lava supondría a su vez la asunción por la Administración de cargas que contrarían su interés como tercero. En definitiva, por cuanto el derecho de propiedad sobre bienes inmuebles deviene

²² LACRUZ BERDEJO, J. L., *Op.cit*, p. 217.

²³ ROBLES LATORRE, P., “La renuncia al derecho de propiedad”, *Derecho Privado y Constitución*, n.27, 2013, pp. 49-75.

²⁴ “La exclusión voluntaria de la ley aplicable y la renuncia a los derechos en ella reconocidos sólo serán válidas cuando no contraríen el interés o el orden público ni perjudiquen a terceros.”

irrenunciable²⁵ con estos elementos, la renuncia tampoco parecer presentarse como opción para determinar la pérdida del dominio.

Se ha tenido por finalidad con la anterior exposición de la construcción doctrinal de las distintas formas que determinan la pérdida el dominio, desarrollar lo que con reiteración se venía afirmando desde el comienzo del desastre natural de La Palma, esto es, la conservación de la titularidad de las fincas sepultadas en los propietarios afectados.

1.2. Adesión natural. Interpretación del artículo 368. Aproximación al proceso de “sedimentación de las coladas”.

Frente al supuesto de pérdida del dominio de los terrenos sepultados por la lava, se sostiene²⁶ por el contrario el razonamiento opuesto; la adquisición, por adesión natural, de todo aquello que sobre el suelo se incorpora. De este modo, atendiendo a las características de la catástrofe puede entreverse la referencia clara a la lava solidificada. Para sostener una situación de adquisición por adesión, se parte primeramente de una interpretación conjunta de los artículos 350 y 358 CC con el objeto de afirmar el dominio del propietario del terreno sobre la superficie y todo aquello que por debajo de ella se encuentra. Este primer planteamiento ha de concurrir también con la regulación específica del derecho de adesión en los bienes inmuebles, para el que habría de añadirse a su vez la interacción del artículo 353 CC, sobre la disposición general del derecho de adesión.

Analizamos la descripción de la realidad que subyace a este razonamiento, así, observamos como la lava fluye al tiempo que forma distintas coladas que le sirven de cauce, en un proceso en el que el asentamiento de los primeros metros de lava en altura sobre la superficie consecuencia del enfriamiento, posibilita la sucesiva solidificación del resto de la lengua volcánica. Todo lo anterior discurre mientras la lava no detiene su avance lento sobre lo que anteriormente también era roca fundida en estado de

²⁵ *Íbid.*

²⁶ CARRASCO PERERA, A., *Op. cit.*

movimiento. La colada destruye y entierra o arrastra consigo lo edificado y plantado sobre el suelo para definir una nueva superficie que, al adherirse al suelo, en ocasiones alcanza más de cuarenta metros de espesor²⁷. Atendiendo a la descripción del proceso geológico de la lava, su naturaleza podría corresponderse con dos de los criterios de clasificación que el CC dispone para la determinación de bienes inmuebles.

Si bien el CC, no contiene una definición concreta de bien inmueble, el apartado tercero del artículo 334 CC reconoce como tal, a todos aquellos que formen una unidad real con otro inmueble. Se fundamenta la clasificación de este modo, en la inseparabilidad a la que se somete el bien adherido, que pasa a formar parte integrante de la finca sin que pueda separarse de aquella sin su quebrantamiento.²⁸ Para mayor aproximación al presupuesto de unión fija, el Tribunal Supremo se refería a la parte incorporada en términos de contribución a la “formación del inmueble” como “parte física” del mismo, cuya separación provocaría su destrucción o deterioro. En este mismo sentido García Goyena distingue la incorporación de la mera *colocación*. La diferencia reside nuevamente en que la cosa adherida puede ser retirada sin provocar un deterioro de aquella a la que se incorpora.²⁹ La lava una vez roca fría se ajusta así al concepto de bien inmueble por incorporación.

Por el contrario, situación distinta plantearía el que la roca volcánica pudiera ser extraída del suelo sobre el que se asentó, siendo así la superficie y la lava sólida materias susceptibles de diferenciarse. Atendiendo a lo anterior, la enumeración de bienes inmuebles recopilada por el artículo 334 CC, concretamente establece como inmueble por naturaleza las minas cuya materia “permanezca unida al yacimiento”. A tal efecto Gil³⁰ integra en el concepto “minas” cuantos recursos contemple la Ley de 22/1973, de 21 de julio, de Minas. Las minas no es el único ejemplo sugerido de bien inmueble por naturaleza, así, participa también de la clasificación el agua en su faceta «viva» como los arroyos, y «estancada» como son las charcas³¹. De esta suerte, cuando se observa las coladas de lava, estas parecen integrar la doble dimensión viva y estancada

²⁷ CAVALLÉ CRUZ, A. Y ORTEGA ABRAHAM, L., *Op. cit.*

²⁸ BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., *Op. cit.*, p. 2709.

²⁹ LACRUZ BERDEJO, J. L., *Op. Cit.*, p. 217.

³⁰ BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., *Op. cit.*, p. 2708.

³¹ BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., *Op. cit.*, p. 2709.

de los ríos y arroyos en tanto fluyen sobre un cauce previamente asentado sobre el terreno por la primera lengua.

Se ha afirmado que la propiedad de las fincas enterradas accede a la titularidad de la lava que sobre ellas se asienta, en este sentido es patente la unión entre suelo y colada no siendo difícil constatar la existencia de un “todo inseparable”³². Pues, aunque no sea fácil distinguir e identificar al inmueble principal como ocurriría entre un terreno cuyos límites se conocen y lo que sobre él está construido, es suficiente para poder constatar un supuesto de accesión continua. Por otro lado, es cierto que dentro de las modalidades de accesión por incorporación que pueden desglosarse de la disposición general del artículo 353 CC, es difícil reconocer el supuesto acontecido en los terrenos de la Palma. La accesión de la lava al dominio de las fincas no encuentra acople literal en los supuestos de ampliación de inmuebles por fuerza de la naturaleza que tienen a los flujos y corrientes del agua como agente predominante. Menos aún podría acogerse a los fenómenos de accesión artificial que hacen referencia a lo edificado, plantado o sembrado, por obrar precisamente la naturaleza en la incorporación de la lava al suelo. Ello sin perjuicio de la contribución que pueda llevar consigo una interpretación holística del artículo 358 CC a la titularidad dominical de los propietarios afectados sobre la lava establecida.

Por otro lado, el artículo 368 CC ha sido considerado por algunos como una solución³³ al vacío del ordenamiento español en materia de catástrofes naturales y propiedad. Relativo a la avulsión, el artículo describe el depósito de porciones de tierra sobre terreno ajeno del que fueron segregadas por la acción intempestiva y violenta de las aguas. Se distingue así esta figura del lento proceso de sedimentación recogido por el aluvión. Para el fenómeno de la avulsión, nuestra norma contempla en un primer instante la conservación de la titularidad de los predios “extirpados” sobre aquellas partes que le fueron arrancadas. Se describe por tanto el supuesto contrario a la accesión, lo que desembocaría en un precepto de poco valor para los terrenos sepultados. Sin embargo,

³² LACRUZ BERDEJO, J. L., *Op. cit.*, p. 211.

³³ MEDINA, V., “Los propietarios de los terrenos afectados por la lava no podrán reconstruir en los mismos”, *M&GA Abogados*, 2021. (disponible en: <https://medinaygonzalezabogados.es/web/los-propietarios-de-los-terrenos-afectados-por-la-lava-no-podran-reconstruir-en-los-mismos/>)

tan sólo es relativo el distanciamiento del régimen general del derecho de accesión, pues se distinguen dos fenómenos diferenciados. Uno de estos regímenes si admite la adquisición por accesión del fondo ajeno, precisamente por no considerarse que pueda darse el principio de conservación en el terreno extirpado sobre las porciones segregadas. Esto es, que el primer fondo no pueda conservar las porciones segregadas. Así, la conservación del terreno por el primer fondo o en su lugar la accesión de la porción segregada por el terreno de destino dependerá de la naturaleza de las porciones que a continuación se describe:

- La porción segregada se puede identificar por mantener su individualidad respecto de la finca beneficiada. En este caso, opera el principio de conservación del dominio del art. 368 CC y la porción del terreno seguirá siendo del titular de la finca.
- La porción segregada no es conocida e identificable por confundirse con el terreno de destino, se lleva a cabo así un aumento de la superficie de aquella.³⁴

Así, en el artículo 368 CC se diferencian dos supuestos. Por un lado, aquel en el que, con arreglo a la previsión del artículo, se da efectivamente una superposición identificable entre la porción segregada y el fondo beneficiado. Por otra parte, se diferencian aquellos casos en los que, en un contexto de naturaleza similar a lo acontecido en los terrenos de la Palma, la acción de las aguas en los bienes concluye en una confusión de terrenos.³⁵ Atendiendo a la realidad del proceso geofísico al que responde las coladas, es de mayor probabilidad que no se mantenga el “derecho sobre cosa identificable”, precisamente por no facilitar estos la delimitación de propiedades una vez suceden. En último término, es lo que ocurre en el caso de la fuerza de las coladas, cuya interacción con el terreno deriva en que nada pueda distinguirse más allá de las lenguas de lava.

Como viene explicándose, la conservación de la titularidad dominical del terreno extirpado se sostiene en la “recognoscibilidad del terreno desplazado”³⁶ sobre la finca perceptora. Esta situación no puede predicarse de ninguna forma de los terrenos

³⁴ BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., *Op. cit.*, p. 3087.

³⁵ LÓPEZ VILAS, R., *Op. cit.*, pp. 318-319.

³⁶ *Íbid.*, p. 318.

afectados, por ser poco lo distinguible en el nuevo relieve impactado por el avance de las coladas. Por el contrario, la nueva superficie sugiere la cohesión imperceptible de incontables porciones de bienes inmuebles con los terrenos, en un proceso natural no sólo de resultados devastadores para la configuración y delimitación de los dominios, sino de imposible seguimiento en su proceso de segregación, transporte y cohesión. No obstante lo anterior, debe establecerse como excepción aquellas fincas que hubiesen completado su inscripción con una gráfica georreferenciada, en estos casos si se podrá llevar a cabo una concordancia ente el Registro de la Propiedad y la realidad física.³⁷

La dinámica de “sedimentación volcánica”, si bien caótica en el intento de elaborar una aproximación literal de lo acontecido, puede simplificarse si se estudia de acuerdo con los elementos que el instituto de la avulsión ofrece sobre la transformación de las fincas. A la vista de lo anterior, la segregación de múltiples porciones de terrenos y su sedimentación confusa de naturaleza apenas rastreable, debe abordarse atendiendo a la dimensión transformadora de los bienes sobre los que el dominio recae³⁸. Esto es, evitando individualizar las porciones segmentadas y su adhesión a fundos ajenos en un intento de determinar su adquisición. En su lugar, se propone definir una situación genérica de confusión de terrenos en la que no es posible delimitar ni reconocer ninguna porción separada, y por tanto en interpretación negativa³⁹ del 368 CC confirmar la adquisición por los propietarios de los terrenos de todo aquello que por accesión se incorpora al suelo; roca fundida y fracciones irreconocibles de inmuebles en tal sentido.

Por consiguiente, al prescindir de un enfoque literal de las disposiciones relativas al derecho de accesión, y dando pie en su lugar a diferentes interpretaciones menos rígidas se progresa hacia un encuentro entre lo acontecido en la Palma y el CC. Así, si bien la regulación reconoce mayoritariamente como se ha visto, la fuerza de las aguas en los casos de aproximación entre dos inmuebles no obsta para que la acción de las coladas pueda acogerse a las distintas modalidades de la acepción *fluvial*. Aunque se dé con mayor excepcionalidad, también la accesión puede venir ocasionada por

³⁷ Artículo 198 LH.

³⁸ BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., *Op. cit.*, p. 2957.

³⁹ Pues en tanto las porciones segregadas dejan de ser reconocibles en el terreno ajeno sobre el que se adhieren, se da el resultado distinto al previsto por el CC, de modo que aquellas pasan a formar parte del dominio del fundo beneficiado.

movimientos sísmicos o catástrofes parecidas, como es precisamente las coladas de lava. Además, en el caso concreto de la avulsión, el CC prescinde también de la literalidad en lo que a la causa se refiere, pudiendo cualquier fenómeno geológico originar la avulsión, incluido a nuestro parecer el flujo de la lava⁴⁰. Con todo ello y habiendo podido establecer una concordancia entre la “corriente” de las coladas y el derecho de accesión, sigue siendo característico en la agencia de la lava la doble cualidad de fuerza natural e inmueble objeto de accesión cuando aquella se enfría y muta a roca. Se trata de una particularidad que otros fenómenos naturales y geofísicos no habían presentado anteriormente.

De esta manera, si bien el CC enfatiza en la acción transformadora del agua elaborando una clasificación⁴¹ de las mutaciones que aquella origina en los terrenos ⁴², este queda superado por la realidad. Se trata de una situación que, aunque no prevista en ningún artículo en concreto, si podría encontrar aplicaciones análogas como se ha visto.

Anteriormente se hacía referencia a la adquisición que “disfrutaba” el propietario de todo aquello que al suelo se incorporaba, reflejo de la facultad extensiva dominical del derecho de accesión. Sin embargo, desde otro ángulo se ha declarado conveniente atender, como pudo verse en el estudio de la aplicación de la avulsión, al efecto de la accesión como “una modificación del objeto de los derechos reales por virtud de la unión” ⁴³. Por consiguiente, no era de interés determinar el dominio de cada una de las partes extirpadas por las coladas y arrastradas a otras fincas conforme a la literalidad del artículo, sino ofrecer un mejor entendimiento del dominio en una nueva realidad de modificación total de las fincas.

En definitiva, se trata de centrar los esfuerzos en comprender la accesión no tanto como adquisición sino como modificación del terreno sobre el que el derecho recae ⁴⁴. Si bien es cierto que este enfoque no puede tener consecuencia jurídica ninguna ⁴⁵,

⁴⁰ LACRUZ BERDEJO, J. L., *Op. cit.*, pp. 123-124.

LÓPEZ VILAS, R., *Op. cit.*, p. 319.

⁴¹ Aluvión, Avulsión, *Alveusdelerictus, insula in flumine nata*.

⁴² BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., *Op. cit.*, p. 2955.

⁴³ *Íbid*, p. 2957.

⁴⁴ LACRUZ BERDEJO, J. L., *Op. cit.*, p. 123.

⁴⁵ BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., *Op. cit.*, p. 2956.

ofrece sin embargo una comprensión más amplia de los artículos 358 y ss. CC con miras a la subsunción de fenómenos no previstos.

1.2.1 Acreditación de la titularidad de los terrenos.

Con toda la aproximación realizada a la conservación del derecho de propiedad sobre los terrenos, cuestión distinta es su acreditación. Así, una vez se afirma la titularidad de los terrenos sepultados deviene importante acreditar los derechos sobre las mismas. En este aspecto, la acreditación de la titularidad de las propiedades deviene fundamental cuando se atiende a las ayudas del Real Decreto-ley 20/2021 así como a la compensación de seguros de las fincas aseguradas. De este modo, el Decreto-ley 20/2021 supedita la concesión de las ayudas a la acreditación de los bienes conforme a las disposiciones de la norma de urgencia. Así las cosas, para obtener las ayudas, el artículo 4 permite a efectos de acreditar la titularidad sobre los inmuebles afectados “cualquier documento” que pueda probarla.⁴⁶

En este sentido, la norma de urgencia contiene medidas en materia registral y notarial en sus artículos 47, 48 y 49. En relación con la fe pública registral, aquellos titulares cuyas fincas estén escritas tan sólo les será requerido solicitar la correspondiente certificación registral que acredite la inscripción. Por otro lado, cuestión distinta plantea aquellas fincas que no estén registradas o no coincidan con su actual titular por no estar actualizadas, requiriendo para este caso, la aportación de otros medios probatorios como pueden ser documentos administrativos.⁴⁷ A este último supuesto deben añadirse también aquellas edificaciones ilegales como son las casas de autoconstrucción. Finalmente, de entre las medidas del Decreto-ley 20/2021, destaca también la asunción por el Ministerio de Justicia del análisis del régimen jurídico de la titularidad y cargas de los bienes y derechos de aquellos inmuebles enterrados por la lava.

⁴⁶ El decreto-ley recoge los recibos de pago del IBI admitiendo otros de análoga naturaleza.

⁴⁷ Tomico, M., *Op. Cit.*

1.2.2.. Derecho comparado y terrenos afectados.

Cuando se aborda la titularidad del dominio de los terrenos afectados por la erupción del Kilauea en 2018, el derecho comparado realiza también una distinción entre aquellas fincas que fueron sepultadas por la lava en el ámbito terrestre de aquellos terrenos de nueva creación como consecuencia del terreno ganado al mar. Punto este último que será objeto de desarrollo en capítulos posteriores. Pudiendo valorar la aplicación de doctrinas del derecho común norteamericano próximas a las figuras justinianas del derecho de accesión y avulsión, y su nuevo encaje en desastres de esta naturaleza. Así, tras la erupción del Kilauea, el gobierno de Hawái no procedió a su reclamación, reteniendo los antiguos propietarios el dominio sobre las fincas arrasadas⁴⁸. Los terrenos o incluso lagos de propiedad privada, de forma idéntica al desastre del pasado septiembre, siguieron permaneciendo en sus titulares, sin importar cuan radical fuese la transformación sufrida por el soterramiento ocasionado por la lava.

En 1973 aconteció en la isla de Himaey en Islandia el mismo supuesto de enterramiento de los terrenos por la lava. La nueva realidad de las propiedades responde al mismo tratamiento, pese a no poder construir de nuevo sobre la superficie cubierta por la lava en un periodo previsible, los propietarios conservaron la titularidad del dominio⁴⁹. No obstante, debe hacerse especial mención al programa de compensación por la pérdida del dominio que será objeto de análisis en adelante. Por consiguiente, tampoco en el derecho comparado la transformación del relieve en un nuevo escenario similar al de la superficie lunar, ni la pérdida casi total del valor de los terrenos condicionó la titularidad del dominio de las fincas, independientemente de las distintas medidas que pudieran adoptarse en materia de compensación.

En el caso de la Palma una aproximación al derecho de accesión como mutación del suelo, consecuencia de la incorporación de la lava, facilita, aunque solo fuera descriptivamente, el comprender o dar explicación a la nueva realidad jurídica de

⁴⁸ MARUSEK, S., *Law and the Kinetic Environment, Regulating Dynamic Landscapes.*, Routledge, 2021, p. 9.

⁴⁹ NAKAMURA, E., [ET. AL]., “The gift of moving: Intergenerational Consequences of a Mobility Shock.”, *The Review of Economic Studies*, vol. 89, n.3, 2022.

las fincas para en última instancia afirmar la conservación del derecho de propiedad sobre los terrenos, así como la adquisición de todo lo que a ellos se incorpora. En conclusión, los interrogantes que pudiera presentar una posible pérdida del dominio por destrucción de la cosa se esclarecen con la accesión de los terrenos a la lava incorporada. Una nueva superficie que, aunque irreconocible, permanece aún bajo el dominio de su titular. En este sentido, se afirma la relevancia de un nuevo reto en materia de acreditación de las titularidades. Todo ello, al margen de los nuevos límites a los que pueda verse visto sometido el derecho de construcción fruto de la nueva realidad inhabitable a la que la acción de las coladas ha sometido a la topografía.

2. EXTINCIÓN DE OTROS DERECHOS REALES.

2.1. Extensión o extinción de los préstamos hipotecarios.

Con la destrucción de muchas viviendas por la lava surge un interrogante que tiene que ver con el derecho real de hipoteca. Entretanto, el artículo 109 LH recoge la extensión de la hipoteca a “las accesiones naturales y al importe de las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario por razón de los bienes hipotecados”. De este modo, puede afirmarse que lejos de extinguirse los derechos de hipoteca el artículo 110.1 LH, con arreglo a la disposición anterior se reconoce la extensión de la hipoteca a los elementos anteriormente mencionados independientemente de lo estipulado en el contrato.⁵⁰ Se trata de una cuestión fundamental a la hora del cobro de las indemnizaciones que puedan concederse por los seguros como consecuencia de los siniestros en los terrenos hipotecados.

Así, retomando la disposición genérica del artículo 109 LH relativa a la extensión de la hipoteca, por la que esta se extiende “al importe de las indemnizaciones concedidas por razón de los bienes hipotecados”, la Ley 50/1980 en igual sentido, precisa la extensión del derecho de los acreedores hipotecarios a las indemnizaciones que

⁵⁰ BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., *Op. cit.*, p. 2710.
CARRASCO PERERA, A., *Op. cit.*

hubieran de satisfacerse al propietario por razón de su bien hipotecado. El anterior artículo en su párrafo segundo establece que en tanto el siniestro hubiese ocurrido después de la constitución de la hipoteca, se reconocerá un derecho de preferencia en el cobro al titular del derecho real, que coincidirá con la entidad de crédito acreedora. Se evita de este modo el que pueda pagarse la indemnización debida sin el consentimiento del titular del derecho real o del privilegio.

Por otro lado, el artículo 79 LH podría sugerir la cancelación de las inscripciones de los derechos reales de hipoteca por cuanto el objeto de estas ha venido a extinguirse por completo consecuencia del avance de la lava, sin embargo, el que no se pueda realizar el bien⁵¹ sobre el que la hipoteca recae no determina la extinción de la obligación de pago garantizada.⁵² Por consiguiente, la garantía real podrá encontrarse sepultada por metros de lava siendo imposible para el titular del derecho ejercitar la acción del artículo 1858 CC⁵³, que el derecho de crédito del prestamista subsiste, podríamos decir, a la lava.

En relación con la conservación del derecho de crédito, no debe desatenderse a la referencia que el artículo 105 LH, realiza del principio de responsabilidad patrimonial universal del deudor del artículo 1911 CC. En este sentido, la constitución de la hipoteca para seguridad del cumplimiento de la obligación no impide que el prestamista pueda ejercer su acción declarativa para la obtención de un título ejecutivo que, en último término, le permita satisfacer la deuda con otros bienes del patrimonio deudor.⁵⁴

Con todo ello el principio de responsabilidad personal ilimitada del artículo 105 LH encuentra salvedad en el artículo 140 LH sobre la base de la limitación expresa que se hubiese realizado en la escritura de constitución de la hipoteca. Por consiguiente, en caso de que el acreedor ejerciese su acción personal contra el deudor en este último caso, la legislación hipotecaria permitiría limitar la responsabilidad del deudor exclusivamente al importe de los bienes hipotecados. En cualquier caso, no debe

⁵¹ Como de facto ocurre con las propiedades soterradas por la lava.

⁵² FIERRO RODRÍGUEZ, D., “Garantías hipotecarias bajo la lava en la Palma.”, *Law&Trends*, 2021 (disponible en: <https://www.lawandtrends.com/noticias/civil/garantias-hipotecarias-bajo-la-lava-en-la-palma-1.html>)

⁵³ El que pueda ser enajenada la cosa que consiste la hipoteca, para pagar al acreedor.

⁵⁴ *Íbid.*

abandonarse el hilo relativo a la distinción entre las acciones personales derivadas del contrato de préstamo hipotecario y la acción real sobre el bien que sirve a aquel de garantía.

En suma, ante el interrogante que presenta la destrucción por la lava de los bienes hipotecados en relación con la posibilidad de extinción de la obligación del pago de la deuda, la solución parece negar toda opción de rebaja o supresión de la amortización de esta. En este sentido, ante la pretensión por los deudores afectados, de modificar los términos del contrato de préstamo hipotecario por el desequilibrio en las prestaciones ocasionado por el desastre, no parece que pueda ser de aplicación la cláusula *rebus sic stantibus*.⁵⁵

Sin perjuicio de que no pueda solicitarse una amortización del pago de la deuda, el Gobierno, atendiendo a lo extraordinario y urgente del desastre natural y sus implicaciones en personas consumidoras, recogió en el Real Decreto-ley 20/2021⁵⁶ medidas para la suspensión de obligaciones de pago de principal e intereses con garantía hipotecaria, así como su devengo. En este sentido, el Real Decreto-ley 20/2021 estableció que podría beneficiarse de las moratorias todo crédito cuya garantía hipotecaria hubiese sido “constituido sobre inmuebles situados en la zona ⁵⁷ afectada por los movimientos sísmicos y las erupciones volcánicas [...]”. De este modo, en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del Decreto-ley, el deudor hipotecario estuvo habilitado para solicitar la suspensión de sus obligaciones garantizadas con hipoteca, debiendo el acreedor, una vez realizada la solicitud de moratoria, proceder a su aplicación inmediata y formalización en escritura pública para su inscripción en el Registro de la Propiedad. Cabe enfatizar el carácter unilateral de la obligación de elevación a público la formalización de la ampliación del plazo del crédito garantizado.

Por otro lado, debe mencionarse la implicación que tendría en el derecho real de hipoteca el supuesto de declaración de parque natural de los terrenos ahora ocupados

⁵⁵ CARRASCO PERERA, A. *Op. cit.*

⁵⁶ Capítulo 2º, Título VI.

⁵⁷ De acuerdo con la determinación de “zona declarada como afectada gravemente por una emergencia de protección civil”, Acuerdo de Consejo de Ministros, de 28 de septiembre de 2021.

por las coladas ⁵⁸. La ampliación del parque natural de Cumbre Vieja a las coladas conllevaría un procedimiento de expropiación de los terrenos, pues como se hizo saber siguen perteneciendo a sus titulares. En este caso las compensaciones fruto de la expropiación por el interés general, corren la misma suerte que las indemnizaciones concedidas por los seguros. Precisa Carrasco Perera de este modo, que el acreedor hipotecante tendría un derecho de prenda sobre el justiprecio cobrado conforme a los artículos 109 LH y 110 LH.

2.2. Servidumbres y usufructo.

En contraste con el derecho real de propiedad ambos derechos reales de servidumbre y usufructo tienen especificadas las causas de su extinción en el CC. En tanto gravamen que recae sobre un inmueble “en beneficio” de un tercero, las servidumbres tienen como causa su utilidad, pudiéndose inferir la extinción de aquellas cuando esta desaparece. De esta forma, el artículo 546.3 CC recoge la extinción de las servidumbres cuando los predios se encontrasen en un estado que no permita usar estas.

No obstante, el CC contempla la posibilidad de que la servidumbre reviva en los casos en que los terrenos recuperen las condiciones que permitían usar la servidumbre. Por otro lado, la extinción de las servidumbres por ser incompatible su uso con las condiciones de los predios afectados por la actividad del volcán no genera derecho de indemnización en favor del predio dominante, independientemente de que aquellas se hubiesen adquirido por precio.⁵⁹

En lo que se refiere a la extinción del usufructo el artículo 513.5 CC, trae como una de sus causas la pérdida “total” de la cosa. Sin embargo, como se detallaba anteriormente el sepultamiento de los terrenos por las coladas no determina su destrucción, la situación era descrita como de “alteración” de las fincas por su ocupación por la lava.

⁵⁸ CARRASCO PERERA, A. *Op. cit.*

⁵⁹ CARRASCO PERERA, A., *Op. cit.*

En este sentido, el destino de los usufructos responde a un esquema idéntico al que presentaba el derecho de propiedad de los terrenos afectados. El derecho de usufructo lejos de extinguirse, en tanto no se establece una situación de destrucción de las fincas, este “disfruta del aumento que reciba por accesión la cosa usufructuada”. Así, pese a toda contrariedad el usufructuario adquiere un derecho a disfrutar de la lava sobre la finca usufrutuada. El derecho de accesión a lo que a la finca usufrutuada se incorpora no se limita a los usufructos constituidos sobre las fincas. Por el contrario, también los usufructuarios de aquellos edificios arrasados por las coladas adquieren un derecho de disfrute del suelo.⁶⁰ Por otro lado, es cierto que artículo 517 CC dispone para los casos en los que el usufructuario acceda al disfrute del suelo, la obligación de indemnización del propietario que, quisiese reconstruir, una vez el edificio hubiese sido afectado y extendido el derecho del usufructuario al suelo. Sin embargo, se trata de una situación esta última, en nada posible teniendo en cuenta lo improbable de reconstruir sobre las coladas.

CAPÍTULO II: MEDIDAS EN MATERIA URBANÍSTICA Y ECONÓMICA

1. ALTERNATIVAS EN MATERIA URBANÍSTICA. DECRETO LEY 1/2022 Y DECRETO LEY 4/2022.

Como respuesta legislativa a las más de mil viviendas afectadas, el gobierno de Canarias aprobó en el mes de enero y marzo dos Decretos Leyes, para ofrecer alternativas en materia urbanística. Se trata del Decreto ley 1/2022, de 20 de enero, por el que se adoptan medidas urgentes en materia urbanística y económica para la construcción o reconstrucción de viviendas habituales afectadas por la erupción volcánica en la isla de La Palma, y el Decreto ley 4 /2022, de 24 de marzo, por el que se modifica el Decreto ley 1/2022.

⁶⁰ *Íbid.*

De acuerdo con la exposición del rótulo del Decreto ley 1/2022, este pretende dar vía legal a la construcción y reconstrucción de viviendas habituales⁶¹ y la rehabilitación de aquellos inmuebles que hubiesen sido también afectados por la catástrofe, para destinarlos nuevamente a la vivienda. Lo particular del Decreto ley 1/2022, fruto de la situación extraordinaria, es la introducción de un régimen urbanístico de excepción que permita llevar a cabo sobre las parcelas, actividades de construcción y reconstrucción al margen de la normativa de suelo. Con todas las excepciones al régimen ordinario permitidas, el Decreto ley 1/2022 en su artículo 4.3 no habilita para realizar actividades de reconstrucción en espacios naturales o incluidos en Red Natura 2000. Tampoco en aquellas parcelas destinadas a dominio público y finalmente en aquellos terrenos dónde cuya construcción no pueda materializarse de conformidad con el Plan Insular de La Palma. Conviene remarcar que el Decreto ley 1/2022 exceptúa también la posibilidad de reconstrucción en las coladas de lava. Sobre este aspecto, adelantamos la posibilidad de que las coladas se declaren espacio natural protegido lo cual efectivamente imposibilitaría el que pudiesen albergar actividades de reconstrucción de viviendas.

Delimitado el ámbito objetivo en su artículo 2, el Decreto ley 1/2022 prevé junto a las facultades de construcción, reconstrucción y rehabilitación una posibilidad de permuta. Dispone de este modo el artículo 4.4 el Decreto ley que, atendiendo a la rentabilidad social que puede derivarse de una ocasión así, los Ayuntamientos puedan acordar permutar sus bienes inmuebles⁶² con las parcelas dónde anteriormente se encontraban las edificaciones arrasadas. No obstante, el Decreto ley 1/2022 restringe la posibilidad de solicitar la permuta a aquellos afectados que carezcan de cualquier derecho subjetivo en los territorios⁶³ circunscritos al ámbito territorial previsto por la misma. Se trata de una disposición que con la modificación el pasado marzo pierde relevancia al extenderse el ámbito territorial a la totalidad de la isla de la Palma.

⁶¹ El Decreto ley 1/2022 subsume dentro del concepto de vivienda habitual las de legalidad y asimiladas a la primera. Distinguiendo a su vez entre aquellas que comprenden situaciones de consolidación, afectación por actuación públicas y situaciones fuera de ordenación.

⁶² Patrimoniales o del patrimonio público.

⁶³ Inicialmente el Decreto ley 1/2022 contemplaba dentro del ámbito de aplicación territorial los Municipios de El Paso, los Llanos de Aridane y Tazacorte. Posteriormente el Decreto ley 4/2022, de 24 de marzo, amplió el ámbito territorial a la totalidad de los municipios de la isla.

Ahondando en la lectura del artículo 4 del Decreto ley 1/2022 extraemos cuatro supuestos o alternativas si se prefiere, a las distintas situaciones en que hayan podido terminar las edificaciones afectadas por el desastre natural y que a continuación se procede a su detalle. En primer lugar, la posibilidad de construcción y reconstrucción que el Decreto ley 1/2022 contempla se extiende a viviendas habituales que, precisa la norma, califiquen como vivienda legal o asimilada a la situación de legalidad. Se acoge por tanto a estas facultades a aquellas viviendas en situación de regularización, por el contrario, manteniéndose una la incógnita sobre las viviendas ilegales. Así, siempre y cuando resulte “materialmente” posible podría llevarse a cabo la reconstrucción de viviendas sobre la misma parcela dónde se encontrase. Siempre y cuando se correspondan con una clasificación de suelo urbano o suelo rústico de asentamiento.

No obstante, en virtud de los términos con los que continua el artículo 4.2, se infiere lo que de algún modo se adelantaba *supra*; la imposibilidad de reconstruir sobre terrenos cubiertos por la lava. Debe también a su vez señalarse que, el Decreto ley 1/2022 delimita las posibilidades de construcción y reconstrucción a aquellas viviendas donde, acorde con las definiciones del artículo 3, el propietario o cónyuge tenga su domicilio o pudiese demostrarse su ocupación durante más de la mitad del año. Manifestado el interés social que precede al Decreto ley 1/2022.

Por otro lado, el Decreto ley 1/2022 contiene otra alternativa para el caso de que no sea materialmente posible reconstruir sobre la antigua parcela. En este punto, el artículo 4.2 contempla la posibilidad de construir una nueva vivienda en dicha parcela siempre y cuando la persona afecta pueda acreditar la titularidad de la propiedad destruida, junto con algún otro derecho subjetivo suficiente sobre la parcela dónde se pretende reconstruir. Este supuesto de construcción en sustitución de las viviendas arrasadas debe interpretarse con arreglo a la modificación introducida por el pasado marzo por el Decreto ley 4/2022. De este modo, el Decreto ley 1/2022 en relación con su posterior modificación sólo posibilitaba construir en sustitución en aquellos terrenos sitios dentro del ámbito territorial de la norma, a saber, Municipios de El Paso, los Llanos de Aridane y Tazacorte.

La novedad introducida en el apartado 2 del artículo 4, extiende la facultad de solicitar la construcción y reconstrucción a todos los terrenos de la isla, toda vez que pueda acreditarse

su adquisición con anterioridad al desastre natural. Nuevamente la letra b del apartado 2 del artículo 4, en lo que concierne al momento de adquisición de las parcelas objeto de reconstrucción, recuerda nuevamente el objetivo primero de restitución de la pérdida de viviendas habituales del Decreto ley 1/2022. De este modo, se evita posibles actividades especulativas ajenas al propósito de la norma que pudieran tomar ventaja de la ampliación del término territorial.

En relación con la clasificación de los terrenos que pueden acoger la reconstrucción, estos son suelo rústico común, rústico de protección agraria y rústico de protección paisajística, de conformidad con el artículo 4.2. Naturalmente se hace inclusión también del suelo urbano, distinguiendo posteriormente en consolidado y no consolidado a efectos de la distribución de cargas de la urbanización para la adquisición de condición de solar. Sin embargo, retomando la clasificación de suelos aptos para la reconstrucción, conviene atender al efecto ocasionado por el Decreto ley 1/2022 al incluir este tipo de suelos al proceso urbanizador

Finalmente, en lo que se refiere a la distribución de las cargas de urbanización recogidas en el artículo 7 del Decreto ley 1/2022 corresponderá a la persona promotora la adquisición en los supuestos de terrenos urbanos no consolidados, rústicos o urbanos consolidados, garantizar la ejecución de los servicios, así como de cumplir con las condiciones requeridas para que los terrenos adquieran la condición de solar. Además, de acuerdo con el carácter apremiante de la catástrofe y su necesidad de respuestas en materia urbanísticas se facilita la adquisición de condición de solar. Se excluye en este sentido por el apartado 3 del artículo 7, que la superficie cumpla con el acceso al público en todas las vías que lo circunden, tan solo exige el Decreto ley 1/2022 que esté abierta al uso público la vía que permita el acceso a la parcela.

2. MECANISMOS DE COMPENSACIÓN DE LOS TITULARES DE PROPIEDADES AFECTADAS EN EL DERECHO COMPARADO.

Estudiadas las medidas adoptadas en materia urbanística por el Decreto ley 1/2022, conviene atender al programa de recuperación llevado a cabo por el estado de Hawái

(Voluntary Housing Buyout Program) en el año 2018 como consecuencia de la erupción del Kilauea. Ante las más de 700 viviendas devastadas por la acción de la lava, el gobierno de Hawái desarrolló un programa de financiación de compra de las propiedades afectadas en el Condado de Hawái por medio de fondos federales (CDBG-DR). El programa se distingue del procedimiento de expropiación en que las propiedades no se adquieren por el valor en el momento en que determina el justiprecio, lo cual podría llevar a compensaciones irrisorias dado el valor actualizado de los inmuebles tras la acción devastadora de la lava. En su lugar el Condado de Hawái establece el precio de compra de acuerdo con los valores de mercado tasados por el RPT⁶⁴ en el año previo a la erupción.

También se diferencia de la opción de permuta del dominio afectado con bienes de la Administración que prevé el Decreto ley 1/2022. Pues, el VHBP establece la posibilidad de que el Condado de Hawái adquiera con un límite máximo⁶⁵ la propiedad afectada por el valor de mercado anterior al momento de la erupción. Por otro lado, como la denominación del VHBP sugiere, la participación de los titulares de las propiedades afectadas es de carácter voluntario. Lejos de responder a una actividad forzosa de la administración el titular de una propiedad afectada voluntariamente decide si quiere que su dominio sea adquirido por el Condado de Hawái de acuerdo con los términos previamente explicados.

El criterio de idoneidad para la designación de las propiedades que pueden participar del VHBP permanece en la línea del Decreto ley 1/2022, de acuerdo con el artículo 2.1 del manual de procedimiento para la recuperación de la catástrofe. Así, la propiedad debe radicar en el Condado de Hawái y está debe constar en el RPT como residencia principal, no obstante, se admite la presentación de otros documentos probatorios. El programa a su vez permite su acceso a propiedades no sólo devastadas por la lava sino también a aquellas que hubiesen quedado aisladas o inaccesibles por la lava. Se incluye también en el criterio de daños las propiedades afectadas en sus

⁶⁴ El County RPT tiene una función similar a la ejercida por el catastro. Recauda impuestos y también lleva a cabo una tasación uniforme de los bienes inmuebles a efectos de tributación.

⁶⁵ El límite se establece en 230.000 dólares americanos por propiedad.

estructuras y aquellas sometidas a al calentamiento geotérmico de la lava, atendiendo a la diversidad de las implicaciones que la lava tiene sobre los inmuebles.

De modo idéntico al Decreto ley 4/2022, el VHBP limita la facultad de solicitud a aquellos titulares cuyas propiedades hubiesen sido adquiridas con anterioridad a la erupción de 2018 (artículo 2.2). Se hace énfasis además en la continuidad de la titularidad de la propiedad, descartándose en este sentido también las propiedades que una vez vendidas, la escritura de propiedad hubiese retornado a su titular original en el momento previo al desastre.

No obstante, en su artículo 2.3, el programa distingue de lo anteriormente previsto, los supuestos en los que como consecuencia de transmisión hereditaria o divorcio la propiedad hubiese cambiado de titular con fecha posterior al desastre. Para este caso, se admite la idoneidad de la propiedad para participar en la medida en que los interesados en el plazo de un año desde la solicitud de aplicación al programa resolviesen las cuestiones relativas a la acreditación de la titularidad.

Finalmente Islandia, conocida por su elevada actividad volcánica, destaca también por sus medidas económicas y de compensación por la pérdida de las propiedades afectadas. En esta línea, debe hacerse mención del Fondo Nacional de Ayuda para Catástrofes (DRF) aprobado por el gobierno nacional para compensar a los titulares de propiedades afectadas por la erupción del volcán Eldfell en 1973. Es característico de esta medida, la adquisición por el DRF de las propiedades destruidas, así como de los créditos hipotecarios asociados a las mismas. En contraprestación a la transferencia del dominio al DRF, los titulares afectados fueron rigurosamente compensados. No se atendió al valor de las propiedades una vez acontecido el desastre. Por el contrario, el criterio para determinar el valor de reposición de las viviendas y los terrenos se determinó a la luz del seguro contra incendios y de los impuestos. Además, el DRF tuvo en cuenta la discrepancia entre el valor de los inmuebles entre 1973 y 1974 por la inflación.⁶⁶ Posteriormente, la legislación en Islandia avanzó hacia la obligatoriedad de un seguro para todos los edificios, recogiendo a su vez la valoración de los inmuebles acorde al

⁶⁶ NAKAMURA, E., [ET. AL.], *Op. cit.*, pp. 7-9 .

siniestro de incendio para los supuestos de desastres naturales de índole volcánica.⁶⁷ Atendiendo a la previsibilidad de otras erupciones en la isla de la Palma, lo anterior subraya la conveniencia de establecer pautas para prevenir futuros perjuicios económicos irreparables en los inmuebles afectados por la acción devastadora de la lava.

CAPÍTULO III: BIENES DE DOMINIO PÚBLICO

1. DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE.

1.1. Régimen jurídico del nuevo delta lávico.

Desde la perspectiva del dominio, una de las cuestiones que más interés ha planteado en relación con el desastre natural es aquella que guarda relación con la titularidad del delta lávico formado en extensión a la línea de costa de la isla. La madrugada del 29 de septiembre una de las coladas se precipitó del acantilado de la playa de Los Guirres para entrar en contacto con el océano, iniciando de este modo un proceso de ampliación de la superficie de cuarenta y cuatro hectáreas. Poco más de un mes después la lava volvía a ganar terreno al mar, creando otra fajana de cerca de nueve hectáreas. En total suman ahora cincuenta hectáreas entre las dos las nuevas formaciones de terreno creadas en extensión a la superficie de la isla. Se trata de un nuevo terreno cuya titularidad el ordenamiento jurídico español reconoce como bien demanial.

Sobre la titularidad de los nuevos terrenos ganados al mar, no sólo habilita la CE para la declaración de la naturaleza demanial de aquellos bienes que “determine la ley”, también recoge de manera expresa el dominio público de “la zona marítimo-terrestre”, “las playas”, “el mar territorial”, “los recursos naturales de la zona económica” y “la plataforma continental”. Resulta remarcable esta descripción literal porque no se establece en la CE otra categorización concreta de bienes de dominio público, de este

⁶⁷ GUDMUNDSSON M. [ET. AL.]. “Volcanic hazards and risk management in Iceland.”, *Consortio Seguros Revista Digital*, n.15, 2021, p.12.

modo para otros supuestos que pudieran merecer la calificación de bien demanial, se limita únicamente a habilitar remisiones futuras en la ley.

En desarrollo de lo anterior, la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, en adelante Ley de Costas, expone cómo las confusiones que pudieron suscitarse en ordenamientos anteriores en relación con el carácter demanial de estos bienes habían de ponerse fin con una clasificación que emanase directamente de la CE de determinados bienes como dominio público marítimo-terrestre. No obstante, lo anterior había de entenderse sin perjuicio de las concreciones que pudieran realizarse en adelante por ley. De este modo, la Ley de Costas, pone de relieve en su preámbulo la relevancia de estas zonas a efectos de su consideración como bien de dominio público. De esta forma, la Ley de Costas manifiesta su consonancia con el mandato expreso del artículo 132.2 CE. La Ley de Costas afirma en este sentido que, al margen de la determinación que pueda hacerse por ley, serán “en todo caso” bienes de dominio público los anteriores, cuya enumeración en la CE se hacía expresa.

Así las cosas, el artículo 3 de la Ley de Costas, de acuerdo con el listado cerrado por el texto constitucional de lo que el dominio público marítimo-terrestre incluye, procede únicamente a una definición más extensa de las categorías ya establecidas en el artículo 132.2 CE. De este modo, el artículo 5 de la Ley de Costas recoge como bienes de dominio público marítimo-terrestre estatal:

“[...] las islas que estén formadas o se formen por causas naturales en el mar territorial o en aguas interiores o en los ríos hasta donde se hagan sensibles las mareas [...]”

Quedan excluidas aquellas de propiedad privada o que pertenezcan a otras entidades públicas. El CC a su vez atribuía la titularidad también del Estado de las islas que se forman en los mares adyacentes a las costas de España. A su vez, el artículo 4 de la Ley de Costas adjudica al dominio público marítimo-terrestre “las accesiones a la ribera del mar por depósito de materiales” con independencia de sus causas. Por consiguiente, en lo que a la titularidad del delta lávico respecta, el ordenamiento español a la luz de un régimen con especial interés en la conservación de estas zonas del litoral, ofrece respuesta rápida para el reconocimiento de esta nueva formación como parte del dominio público estatal.

En cualquier caso, ya sea por su consideración como extensión de la zona marítimo-terrestre conforme al artículo 3 de la Ley de Costas, bien por su interpretación según lo previsto por el artículo 5, el Estado adquiere por “atribución legal” la fajana formada por la acumulación de lava con arreglo a lo previsto en los Modos de adquisición de la Administración Pública.⁶⁸ La Ley de Costas sostiene la adquisición automática por el Estado del nuevo terreno que pasará a formar parte del territorio nacional. Su régimen de administración, defensa y conservación será el que tiene por objeto la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

No obstante, una vez planteada la nueva titularidad del estado, también se habría de atender a la posibilidad de un conflicto de titularidades como consecuencia de la extensión del nuevo terreno. Se plantea en este caso la posibilidad de existiendo algún titular de un terreno adyacente al mar, este, pudiera ver ampliada su propiedad. Este caso no se refiere concretamente a verdaderos titulares de un derecho de propiedad, sino que se limita a aquellos “titulares de espacios de la zona marítimo-terrestre, playa y mar territorial” que, como consecuencia de la entrada en aplicación de la Ley de Costas en 1988 hubiesen solicitado una concesión. En este sentido, debe precisarse que con el nuevo régimen de dominio público marítimo-terrestre, la Ley de Costas facilitó a través de la disposición transitoria primera, el tránsito a la demanialidad de estas zonas⁶⁹, permitiendo a los antiguos titulares solicitar un derecho de ocupación y aprovechamiento del nuevo dominio público durante un plazo máximo de sesenta años.

En este aspecto, también debería examinarse los supuestos en los que, como consecuencia de la acción de la lava, se alterasen las características que justificaron la demanialidad de las zonas declaradas dominio público con la Ley de Costas. Ante estas nuevas circunstancias, los titulares del derecho de ocupación y aprovechamiento de los terrenos colindantes, podrían estar facultados para solicitar la reincorporación de los terrenos objeto de concesión, previo el correspondiente procedimiento que declarase su desafectación.⁷⁰ A este respecto, Suay Rincón remarca que las desafectaciones habrían de ser

⁶⁸ Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

⁶⁹ La Ley de Costas lograba de este modo guardar conformidad con la declaración de dominio público estatal del artículo 132.2 de la Constitución Española.

⁷⁰ LOZANO CUTANDA, B., *Op. Cit.*

expresas y su declaración de innecesidad minuciosamente considerada, habida cuenta de otros aprovechamientos a los que pueda ser destinado, como de hecho lo fue el uso agrario en situaciones similares.⁷¹

1.2. Conflicto de titularidades del delta lávico en el derecho comparado.

Por su lado, el derecho comparado también ha lidiado con fenómenos que involucran coladas de lava que al entrar en contacto con el océano amplían la superficie de los terrenos adyacentes. El examen de la concurrencia de las diferentes titularidades al dominio de estas nuevas formaciones ofrece una perspectiva útil de la valoración de la figura justiniana del derecho de accesión junto con las prácticas regionales y normas del derecho común norteamericano.

La Corte Suprema de Hawái, abordó en el año 1970 la titularidad de un acrecentamiento de la superficie, similar en dimensiones a la segunda fajana formada en la isla de la Palma. El conflicto de titularidades tiene causa en las pretensiones del estado de Hawái sobre la titularidad de la accesión que años antes habían experimentado dos parcelas de titularidad privada. Antes de ahondar en los elementos y desenlace del caso, conviene remarcar que el supuesto al que ahora se refiere, difiere en algunos aspectos del que ha acontecido en la isla de la Palma, así como del caso hipotético formulado *supra*.

En los hechos que acontecieron en *State v. Zimring* la formación de lava sólida se materializó en continuación de terrenos privados, en contraste con los dos deltas lávicos de la Palma que amplían el terreno de la playa de los Guirres, un bien de dominio público. No obstante, lo anterior, la relación que guardan ambos escenarios no desmerece en absoluto. Siendo de interés la puesta en valoración de las distintas fuentes aplicables para determinar la titularidad en un contexto, que ambos ordenamientos no contemplaban.

State v. Zimring se enfrenta al primer supuesto en el derecho común norteamericano dónde se plantea un conflicto de titularidades provocado por los acrecentamientos de lava. La extensión de lava objeto de conflicto se forma a raíz de la erupción del volcán Puna en

⁷¹ SUAY RINCÓN, J., *Op. Cit.*

1955. La sentencia tiene por contenido reconocer el dominio público de un incremento de tierra creado como extensión a la línea de costa, en conflicto con la presunción de titularidad de un matrimonio de particulares⁷². Para la resolución del conflicto, la Corte Suprema de Hawái procede a un recorrido histórico por la titularidad originaria del suelo en el archipiélago. También analiza los modos de adquisición admitidos y finalmente una cuestión de confianza pública en la actuación estatal. La determinación de la titularidad estatal de los acrecentamientos de lava trae a debate distintas fuentes del derecho aplicables. En este sentido, se contraponen la comprobación de indicios de costumbre en los usos hawaianos tradicionales con doctrinas del derecho común norteamericano que pudieran resultar de aplicación y que ciertamente son de especial interés a la hora de emprender un tratamiento del régimen de propiedad de estas formaciones.

Primeramente, destacar que el régimen de propiedad privada en Hawái se consolida en 1848, la transición que había iniciado el régimen feudal previo termina con el reconocimiento de la titularidad estatal sobre el suelo del archipiélago, con excepción de las tierras que habían sido reservadas por el rey. Se inicia de este modo, un proceso de redistribución de la tierra basado en un sistema de concesión de parcelas. Este proceso de transición a un régimen de propiedad privada del terreno concluye con el traspaso en su totalidad de los terrenos del rey al dominio público con el derrocamiento de la monarquía en 1893. Así, a la luz del desarrollo histórico y de los modos originarios de adquirir la propiedad del suelo en Hawái, la Corte Suprema de Hawái creyó válido sostener el origen público de la titularidad del suelo. La consecuencia más importante que de ello se deriva, es que todo terreno que no hubiera sido concedido o adjudicado permanece en el dominio público, con excepción de que pueda probarse una práctica en los usos hawaianos tradicionales que reconociese con esos hechos el dominio privado.

Tomando en consideración la naturaleza de este tipo de formaciones de tierra, resulta lógico que no pudiera atenderse a la existencia de un título de dominio privado concedido sobre el delta lávico. Pues estas nuevas extensiones, lejos de corresponderse con la orografía original de la isla de Hawái, y de cualquier isla, responden a alteraciones posteriores por obra de la naturaleza. Se trata de una transformación imprevista de la superficie. De este modo,

⁷² State v. Zimring, 1977.

en defecto de un título de propiedad, interviene la costumbre y la doctrina del derecho común norteamericano de los modos de adquirir el dominio.

Dejando a un lado las consideraciones puntuales de la Corte Suprema de Hawái en lo que concierne a identificar una costumbre, es de sumo interés la valoración realizada en lo que se refiere a las doctrinas de *accretion* y *avulsion* y su encaje en este supuesto. Ambas doctrinas coinciden en buena medida con las figuras del aluvión y avulsión de los artículos 366 CC y 368 CC respectivamente. En el derecho comparado norteamericano, hasta *Maunalua Bay Beach Ohana 28 v. State* en 2009, el estado de Hawái siguió una línea interpretativa de estas doctrinas muy próxima a las figuras del derecho justiniano. Sin embargo, con la aprobación del Act 73 en 2009 se declaró el dominio público en exclusivo de los acrecentamientos que pudieran experimentar los terrenos del litoral, prohibiendo su registro a cualquiera distinto del estado⁷³.

Este intento por desviarse fue reconducido por la Corte Suprema de los Estados Unidos que consideró necesario destacar la importancia de dos puntos en lo que se refiere al derecho de accesión de los terrenos colindantes al mar. Por un lado, reivindicar la condición de derecho de propiedad del derecho de accesión con base en las cláusulas constitucionales⁷⁴ y por otra parte, recordar la reciprocidad de los riesgos y beneficios del dominio ribereño.

En definitiva, el derecho de accesión de los terrenos colindantes con el mar en el derecho comparado norteamericano, en tanto principio constitucionalmente recogido queda a salvo de cualquier confiscación sin la correspondiente declaración de utilidad pública. No pudiendo en este sentido, un acto legislativo entorpecer el contenido del derecho.

No obstante, volviendo a la aplicación que recibieron las doctrinas de *accretion* y *avulsion* en *State v. Zimring*, resulta de sumo interés la similitud de ambos procesos; las extensiones de lava y los acrecentamientos provocados por la acción de las aguas, constatada por el voto disidente. Naturalmente, el fenómeno lávico difiere del supuesto que la doctrina

⁷³ Se ha de subrayar que *Maunalua Bay Beach v. State* es posterior a la Convención Constitucional de Hawái y, por tanto, también al artículo 10 de la Constitución del Estado de Hawái. La disposición constitucional, introduce principios para el régimen de Conservación, Control y Desarrollo de los Recursos en aras del interés público. Se inicia de este modo una nueva línea interpretativa sobre el derecho de accesión en el litoral que pretende limitar cualquier expectativa de carácter privado del dominio sobre estos acrecentamientos.

⁷⁴ Hace referencia a la protección de la propiedad de la Quinta y Decimocuarta enmienda de la Constitución de los Estados Unidos.

del *accretion* contempla, pues la acción violenta de la lava en su transporte y solidificación no se corresponde con la acumulación gradual e imperceptible de sedimentos. Sin embargo, guardando las particularidades y detalles de ambos procesos, el voto disidente observa que las diferencias pierden relevancia cuando se examinan los principios que rigen la doctrina. En este punto se acude a *Hughes v. Washington* del año 1967:

“Una larga e ininterrumpida línea de decisiones de este Tribunal establece que el concesionario de un terreno delimitado por una masa de agua navegable adquiere un derecho a cualquier acumulación natural y gradual formada a lo largo de la orilla.”⁷⁵

Sobre este caso al que se refería el voto disidente, la Corte Suprema de los Estados Unidos en *Hughes v. Washington*, concluía que un razonamiento distinto al que afirmase el dominio privado, en procesos que presenten estos elementos, vulneraría la característica más valiosa de los terrenos ribereños que es el acceso a las aguas adyacentes.

Una vez planteadas las cuestiones sustantivas que abarcaron la titularidad de la extensión de lava, el derecho común norteamericano plantea una cuestión de carácter registral relevante para el caso. En esta línea, la Corte Suprema de Hawái sostuvo que en ningún momento se había procedido a registrar correctamente las nuevas referencias de la finca ampliada en las extensiones de lava. En este sentido, los *Zimring* no habrían otorgado correctamente publicidad a las incorporaciones de terreno, limitándose a describir que sus parcelas limitaban con el mar.

Aunque el argumento no fuese considerado para la resolución de este caso, debe tenerse en cuenta que el derecho común norteamericano había venido reconociendo que, en el supuesto de aparición de conflictos en la descripción de un terreno entre la reseña de las distancias y los elementos naturales, estos últimos predominan a efectos de publicidad. En este sentido *McCandless v. Du Roi*⁷⁶, reconocía que, si bien la fijación de lo que habría de constituir la línea divisoria entre dos heredades era una cuestión de derecho, la localización de dicho límite era una cuestión de hecho. Así, “la localización de un terreno es una cuestión de prueba y no puede reducirse a reglas fijas y definitivas” y cuando su localización pudiese generar conflicto, ha de atenderse a la intención pretendida en la descripción.⁷⁷ En el presente

⁷⁵ *Hughes v. Washington*, 1967.

⁷⁶ *McCandless v. Du Roi*, 1915.

⁷⁷ *Íbid.*

caso, existe una clara intención por los dueños anteriores de reflejar la contigüidad de las parcelas con la línea de costa a fin de preservar su interés por mantener el acceso al mar. Se pretendía establecer que su terreno colindaba con el litoral.

En otras palabras, atendiendo a la particularidad del caso, a efectos de reconocer la delimitación de las parcelas se habría de reconocer la primacía de la línea más alta de costa (elemento natural) sin importar dónde esta se encontrase, sobre las distancias concretas descritas en la escritura. Resulta interesante, pues en caso de haber continuado la Corte Suprema de Hawái con el régimen observado en *McCandless v. Du Roi* probablemente se habría reconocido la línea más alta de costa como límite consolidado para los supuestos en que las extensiones de lava modificasen las fronteras terrestres. Lo anterior, no obstante, siempre que los titulares hubiesen notificado la contigüidad del terreno con la línea de costa.

El derecho de propiedad en el derecho comparado norteamericano reviste especial protección por las cláusulas constitucionales, esta garantía permite incluso que puedan plantearse situaciones de conflicto con la titularidad estatal en terrenos del litoral. No obstante, con toda la entidad e implicaciones de la acción del volcán para el litoral es interesante como este tipo de desastres no legitima ningún interés de los particulares sobre la ampliación del terreno. Más allá del que, sin embargo, pudiesen tener como usuarios del dominio público. Observamos que ambos ordenamientos el español y norteamericano coinciden en un interés de protección del litoral, por el cual el estado acceda a la titularidad del terreno ganado al mar, también en los casos de nuevas formaciones lávicas. Así, en línea con el preámbulo de la Ley de Costas, prevalece la naturaleza particularmente valiosa de la zona marítimo-terrestre y en este sentido, la necesidad de proteger el carácter público y su uso disfrute por todos, por encima de cualquier circunstancia que pueda derivarse. Esto último, también incluye la excepcionalidad de los casos en que una fuerza natural de la entidad de una erupción volcánica arrastre hasta el océano “sedimentos” suficientes para modificar el litoral, planteando un conflicto de titularidades.

2. AMPLIACIÓN DEL ESPACIO NATURAL PROTEGIDO DEL PARQUE NATURAL DE CUMBRE VIEJA Y SUPUESTO DE DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL.

2.1. Expropiación de los terrenos sepultados por la colada y declaración de Parque Natural.

Junto con la declaración de dominio público marítimo de la extensión formada por la lava, conviene también plantear la recalificación de las coladas como extensión del Parque Natural de Cumbre Vieja. En capítulos anteriores se observaba la situación desoladora de muchos terrenos que han quedado privados de cualquier uso y que, sin embargo, permanecen bajo la titularidad de sus propietarios. Se trata de una situación excesiva, para la que, sin embargo, el ordenamiento español puede ofrecer una alternativa. Así las cosas, Blanco Giraldo propone como solución “ciertamente justa” la expropiación de las propiedades afectadas y la creación de un Parque Natural en su lugar⁷⁸. Las nuevas formaciones de lava asentadas sobre los terrenos podrían reunir condiciones suficientes para su reconocimiento como espacio natural protegido y extender así el Parque Natural de Cumbre Vieja, declarado el interés social de la actividad expropiatoria.

De este modo, en lo que se refiere al Régimen Jurídico de los Espacios Naturales, actualmente se rigen por la Ley 4/2017, la cual aúna en un solo cuerpo el régimen de conservación de los espacios naturales de canarias y el régimen jurídico urbanístico. Concretamente el Capítulo IV de la Ley 4/2017 recoge el régimen jurídico de los espacios naturales protegidos. Así, la consideración de las coladas como espacio natural susceptible de ser declarado como protegido con arreglo al artículo 176.2 j), podría obedecer a la rareza y singularidad de las coladas, así como al especial interés científico que estas suscitan. A su vez, la Ley 4/2017 presenta una noción de parque natural susceptible de acoger en ella a las coladas de lava. De este modo, se tiene por parque natural aquellas áreas que bien por razones distintas, bien por la singularidad de

⁷⁸ BERBELL, “Expropiar las propiedades arrasadas por el volcán de Cumbre Vieja y compensar a los afectados: ¿La solución.” *Confilegal*, 3 de octubre de 2021(disponible en: <https://confilegal.com/20211003-expropiar-las-propiedades-arasadas-por-el-volcan-de-cumbre-vieja-y-compensar-a-los-afectados-la-solucion/>)

sus “formaciones geomorfológicas”, poseen unos “valores” “estéticos”, y “científicos” que determinan la necesidad de su conservación bajo el régimen vigente de espacios naturales. Una definición, la anterior, a la efectivamente se acoge la naturaleza de las coladas.

Por otro lado, en relación con las normas que rigen la declaración, habría que confirmar también la consolidación definitiva de las lenguas de lava por su enfriamiento, a fin de cumplir con la descripción literal de los límites del espacio natural requerida para su declaración como tal. Finalmente, su declaración como parque natural imposibilitaría cualquier uso residencial como se pudo adelantar en apartados anteriores. En cualquier caso, corresponderá al parlamento de Canarias la declaración por ley de estos espacios.

El artículo 4 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, recoge la función social del patrimonio natural, de modo que los terrenos afectos a la declaración podrían ser expropiados para la consecución de dicho fin. Así, la actividad expropiatoria que pueda derivarse de la declaración de parque natural tendrá causa no sólo en la utilidad pública, sino también en un interés social que justifica su expropiación.⁷⁹

Ahora bien, la declaración y expropiación de los terrenos enterrados bajo las coladas tan sólo ofrece una solución en apariencia para los titulares afectados de estos terrenos limitados en todo aprovechamiento. En apartados anteriores, se refería al procedimiento de expropiación como la única vía posible capaz de determinar la pérdida de la titularidad de los terrenos sepultados. No obstante, desde la perspectiva del interés de los titulares ello tampoco ofrecería una solución al desastre. Lo cierto es que, en caso de abrirse un procedimiento de expropiación como consecuencia de la declaración de parque natural, la determinación del justiprecio seguiría rigiéndose por las reglas de valoración⁸⁰. Esto es, la tasación se efectuaría con arreglo al valor de los terrenos al tiempo de iniciarse el expediente de justiprecio. Naturalmente esta fecha será siempre en un periodo posterior el desastre, completadas sus implicaciones devastadoras sobre el terreno y por consiguiente también sobre su valor. Por lo tanto, teniendo en cuenta la

⁸⁰ Artículo 36. Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre Expropiación Forzosa.

devaluación de las parcelas por la acción de la lava, el justiprecio sería ciertamente reducido, no teniendo el estado tampoco una obligación legal de compensar más allá del valor de la finca en el momento señalado.

En capítulos anteriores, se afirmaba la conservación de la titularidad del dominio de los terrenos enterrados por la lava. Ante la situación desoladora de un terreno en propiedad desprovisto de cualquier utilidad, el apartado anterior detallaba como alternativa, la declaración de las coladas como espacio natural. Sin embargo, como se ha visto, esta posibilidad tampoco se halla exenta de insuficiencias cuando se refiere a compensar a los propietarios afectados. El procedimiento de expropiación encuentra inconvenientes en la tasación, la cual forzosamente se realizaría en un momento en que los terrenos habrían venido a perder gran parte de su valor.

Es patente la insuficiencia del ordenamiento jurídico para ofrecer una solución completa. En el derecho comparado se observaba, como, frente al procedimiento de expropiación se optaba por un programa de compraventa por un valor tasado en el periodo anterior al desastre. El derecho comparado norteamericano ofrecía también una alternativa de compraventa voluntaria de las propiedades afectadas estableciendo un límite máximo. Así, considerando el desequilibrio de la operación se subraya la necesidad de acordar precios indemnizatorios por los terrenos expropiados al margen del régimen ordinario de expropiación forzosa.⁸¹ Quizás sistemas de compensación vistos en el derecho comparado puedan ofrecer pautas para el resarcimiento de los titulares afectados por el desastre. Resultará de interés atender al desarrollo de como concurren y se armonizan los distintos mecanismos de compensación de los titulares afectados con las técnicas expropiatorias y la declaración de las coladas como espacio natural protegido, en extensión al Parque Natural de Cumbre Vieja.

⁸¹ *Íbid.*

CONCLUSIONES

Este trabajo ha tratado de abordar las implicaciones que una erupción volcánica puede tener para los derechos reales con motivo del reciente desastre natural en la isla de la Palma. Se ha atendido a la naturaleza característica de esta catástrofe y su capacidad para transformar el terreno, hacer desaparecer bienes inmuebles y hasta crear nuevas formaciones de tierra. Frente a las consecuencias devastadoras del avance de la lava y su capacidad para modificar radicalmente la superficie, se ha concluido con todo, la pervivencia del dominio en sus antiguos titulares.

El derecho civil español, ofrece a través de las disposiciones del derecho de accesión y la avulsión, elementos suficientes para acoger el “proceso de sedimentación volcánica” y constatar la continuidad del dominio en sus antiguos titulares. De este modo, se ha argumentado como la titularidad de la propiedad de los terrenos no se extingue por la solidificación de la lava sobre la superficie. Por el contrario, por medio de una interpretación negativa de la figura de la avulsión del 368 CC, se ha constatado que la propiedad de los terrenos accede a la titularidad de la lava, así como al dominio de incontables fracciones irreconocibles de los inmuebles desplazados por las coladas. De modo similar, se ha analizado como el derecho real de hipoteca se extiende al importe de las indemnizaciones que puedan concederse como consecuencia de los siniestros provocados por la lava, repitiéndose un esquema similar en el caso del usufructo.

Por otra parte, los deltas lávicos creados como consecuencia de la entrada en contacto de la lava con el mar proceden a pertenecer al dominio público. Constatamos en este sentido también el interés de conservación de la zona marítimo-terrestre por medio del estudio del dominio público de estas nuevas formaciones. Su estudio se apoya también con una perspectiva comparada de los principios que dirimieron el conflicto de titularidades sobre los deltas lávicos en el derecho comparado norteamericano. Por otro lado, la expropiación de los terrenos sepultados por las coladas y su declaración como parque natural podría presentarse como opción idónea, con el objeto de ofrecer una doble solución para los titulares afectados, al tiempo que se protegen los nuevos espacios sobre el suelo.

Con todas las perspectivas ofrecidas y el análisis de los mecanismos legislativos adoptados en materia urbanística y de compensación económica, así como otros en el derecho comparado, se extrae de lo estudiado, la necesidad de mecanismos preventivos ante este tipo de desastres. En este sentido, se señalan medidas urbanísticas de planificación responsable y un régimen de obligatoriedad en materia de seguros, que se anticipen a la destrucción de bienes inmuebles y protejan a los titulares de futuros perjuicios ocasionados en ellos. En definitiva, cualquier tratamiento que podamos ofrecer desde la perspectiva de los derechos reales de sus consecuencias y prevención, no impedirá que las erupciones volcánicas sigan despertando el interés por su imprevisible y devastadora interacción con la superficie y bienes inmuebles.

BIBLIOGRAFÍA

Legislación

Constitución Española

Código Civil

Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. (BOE 27 de febrero de 1946)

Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa. (BOE 17 de diciembre de 1954)

Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas. (BOE 24 de julio de 1973)

Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. (BOE 29 de Julio de 1988)

Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. (BOE 14 de diciembre de 2007)

Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. (BOC 19 de septiembre de 2017, BOE 8 de septiembre de 2017).

Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. (BOE 4 de noviembre de 2003)

Real Decreto-ley 20/2021, de 5 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes de apoyo para la reparación de los daños ocasionados por las erupciones volcánicas y para la reconstrucción económica y social de la isla de La Palma. (BOE 6 de octubre de 2021)

Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro. (BOE 17 de octubre de 1980)

Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas. (BOE 24 de julio de 2001)

Decreto-ley 1/2022, de 20 de enero, por el que se adoptan medidas urgentes en materia urbanística y económica para la construcción o reconstrucción de viviendas habituales afectadas por la erupción volcánica en la isla de La Palma. (BOE 30 de marzo de 2022)

Decreto-ley 4/2022, de 24 de marzo, por el que se modifica el Decreto ley 1/2022, de 20 de enero, por el que se adoptan medidas urgentes en materia urbanística y económica para la construcción o reconstrucción de viviendas habituales afectadas por la erupción volcánica en la isla de La Palma. (BOC 25 de marzo de 2022)

Voluntary Housing Buyout Program / Housing Relocation Services Program Policy and
Procedure Manual (Agosto 2021)

Jurisprudencia

McCandless v. Roi 23, 1915

Hughes v. Washington, 1967

State v. Zimring, 1977

Maunalua Bay Beach Ohana 28 v. State, 2010

Obras doctrinales

BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., *Comentarios al Código Civil Tomo I*, Tirant lo Blanch,
Valencia, 2013.

CARRASCO PERERA, A., “Bajo el volcán (II). Derechos de propiedad y otros derechos
cubiertos por la lava”, *Gómez-Acebo & Pombo Publicaciones*, 2021 (disponible
en: <https://www.ga-p.com/publicaciones/bajo-el-volcan-ii-derechos-de-propiedad-y-otros-derechos-cubiertos-por-la-lava/>).

FIERRO RODRÍGUEZ, D., “Garantías hipotecarias bajo la lava en la Palma.”, *Law&Trends*, 2021 (disponible en: <https://www.lawandtrends.com/noticias/civil/garantias-hipotecarias-bajo-la-lava-en-la-palma-1.html>)

GUDMUNDSSON M. [ET. AL.]. “Volcanic hazards and risk management in Iceland.”, *Consortio Seguros Revista Digital*, n.15, 2021, p.12.

LACRUZ BERDEJO, J. L., *Elementos del Derecho Civil. Tomo III. Volumen 1. Posesión y Propiedad*, Dykinson, Madrid, 2000.

LACRUZ BERDEJO, J. L. [ET AL.], *Elementos de Derecho Civil. Tomo III bis. Derecho Inmobiliario Registral*. Dykinson, Madrid, 2001.

LÓPEZ VILAS, R., *Estudios Jurídicos*, Boletín Oficial del Estado & Real Academia de Jurisprudencia y Legislación de España, Madrid, 2020.

LOZANO CUTANDA, B., “Bajo el volcán (I). Aspectos jurídico-administrativos de los efectos de las coladas de lava.”, *Gómez-Acebo & Pombo Publicaciones*, 2021 (disponible en:<https://www.ga-p.com/publicaciones/bajo-el-volcan-i-aspectos-juridico-administrativos-de-los-efectos-de-las-coladas-de-lava/>).

MARUSEK, S., *Law and the Kinetic Environment, Regulating Dynamic Landscapes.*, Routledge, 2021.

MEDINA, V., “Los propietarios de los terrenos afectados por la lava no podrán reconstruir en los mismos”, *M&GA Abogados*, 2021. (disponible en:

<https://medinaygonzalezabogados.es/web/los-propietarios-de-los-terrenos-afectados-por-la-lava-no-podran-reconstruir-en-los-mismos/>).

NAKAMURA, E., [ET. AL]., “The gift of moving: Intergenerational Consequences of a Mobility Shock.”, *The Review of Economic Studies*, vol. 89, n.3, 2022.

ROBLES LATORRE, P., “La renuncia al derecho de propiedad”, *Derecho Privado y Constitución*, n. 27, 2013, pp. 49-75.

SUAY, J., “El Derecho Público ante la erupción del volcán de La Palma.” *El Notario del Siglo XXI*, n.100, 2021, pp. 52-57.

TOMICO, M., “Seis claves sobre el proceso de recuperación de los terrenos afectados por el volcán de La Palma”, Newtral, 2022 (disponible en:
<https://www.newtral.es/terreno-propiedades-volcan-palma/20220107/>)

HEMEROGRAFÍA

- BERBELL, C., “Expropiar las propiedades arrasadas por el volcán de Cumbre Vieja y compensar a los afectados: ¿La solución.” *Confilegal*, 3 de octubre de 2021 (disponible en: <https://confilegal.com/20211003-expropiar-las-propiedades-arrasadas-por-el-volcan-de-cumbre-vieja-y-compensar-a-los-afectados-la-solucion/>).
- CAVALLÉ CRUZ, A. Y ORTEGA ABRAHAM, L., “Medidas justas para los damnificados del volcán.”, *El Día*, 19 de diciembre de 2021 (disponible en: <https://www.eldia.es/opinion/2021/11/19/medidas-justas-damnificados-volcan-59697602.html>).
- DATOSRTVE., “La erupción semana a semana: estas son las 12 coladas del volcán de La Palma”, *RTVE*, 17 de diciembre de 2021 (disponible en: <https://www.rtve.es/noticias/20211217/cuantas-coladas-hay-volcan-palama/2202900.shtml>).
- HONTORIA, N., “El lado económico y legal del desastre: a quién pertenece la lava del volcán y qué implica si pasa por tu terreno.”, *Uppers*, 27 de septiembre de 2021 (disponible en: https://www.uppers.es/ciencia-y-tecnologia/medio-ambiente-y-sostenibilidad/lava-volcan-palma-colada-viviendas-registro-propiedad_18_3209595574.html).
- RODRÍGUEZ, J., “La alternativa a construir sobre la lava del volcán de La Palma es hacerlo en suelo protegido.”, *SER*, 13 de enero de 2022. (disponible en: <https://cadenaser.com/canarias/2022/06/07/este-es-el-motivo-por-el-que-multan-a-miles-de-conductores-en-canarias-cada-ano-radio-club-tenerife/>)