

A LA AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ISLAS BALEARES

D. Javier Sanz Fernández, actuando en nombre y representación del **REAL CLUB NÁUTICO DE PALMA DE MALLORCA** (en adelante, RCNP), según consta acreditado ante esta Autoridad Portuaria, y con domicilio a efectos de notificaciones en Contramuelle Mollet, 1, 07012, Palma de Mallorca, comparece y como mejor proceda en Derecho, dice

Que por medio del presente escrito viene a solicitar la **MODIFICACIÓN DE LA CONCESIÓN** en los términos que se recogen en esta solicitud y de conformidad con el artículo 88 del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos y de la Marina Mercante (en adelante Ley de Puertos o TRLPEMM) así como, la **AMPLIACIÓN DEL PLAZO ORIGINAL** de la concesión de la que es titular esta entidad en el Puerto de Palma de Mallorca, de conformidad con la Disposición Transitoria Décima, apartado primero letra a) del TRLPEMM, a cuyo efecto

EXPONE

PRIMERO.- CONSIDERACIONES PREVIAS: MARCO NORMATIVO APLICABLE Y RESUMEN DE LA SOLICITUD.

1.1.- Con fecha de 5 de julio se publicó en el BOE el Real Decreto-Ley 8/2014, de 4 de julio, de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia, que entre otras medidas, y en lo que a esta solicitud interesa, introdujo una nueva Disposición Transitoria Décima en la Ley de Puertos que regula una ampliación del plazo inicial de las concesiones otorgadas antes de la entrada en vigor de dicho Real Decreto Ley.

Una vez publicado el citado Real Decreto Ley, el Gobierno de la Nación, y en lugar de la simple convalidación del mismo, optó por su presentación ante las Cortes Generales como proyecto de Ley, a los efectos de hacer posible su revisión y en su caso enmienda en tal tramitación parlamentaria.

	
Ports de Balears	
Autoritat Portuària de Balears	
REGISTRO GENERAL DE LA AUTORIDAD PORTUARIA DE BALEARES	
Entrada 5711/2015	06/07/2015 13:48:20

Finalmente, dicho Proyecto de Ley se publicó el 15 de octubre de 2014, bajo la denominación Ley 18/2014, de 15 de octubre, de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia, entrando en vigor el día siguiente al que tuvo lugar su publicación.

1.2.- La modificación legislativa de la normativa portuaria de acuerdo con la Ley 18/2014, de 15 de octubre, se concreta en los siguientes aspectos:

- Se amplía el plazo de las concesiones en el dominio público portuario a 50 años, dando una nueva redacción al artículo 82.1 de la Ley de Puertos.
- Se mantienen las posibilidades de prórroga de las concesiones administrativas, en términos equivalentes a los previstos en la legislación anterior, y sin perjuicio de ciertas modificaciones puntuales, en cuanto a los requisitos para el otorgamiento de tales prórrogas.
- Asimismo, se incorpora una nueva Disposición Transitoria Décima que aprueba una ampliación del plazo inicial de la concesión que se traduce en que los titulares de concesiones que se acojan a esta disposición, como así pretende el RCNP, verán ampliados los plazos concesionales, que se considerarán como plazos iniciales a todos los efectos, con equiparación a los nuevos concesionarios (o, al menos, con un acercamiento sustancial de sus condiciones), en lo que a los plazos se refiere. Dicha ampliación de plazos puede ser de hasta $\frac{2}{5}$ del plazo inicial de la concesión otorgada, siempre que no se exceda el plazo de 50 años.

En virtud de la ampliación de plazos de la Disposición Transitoria Décima expuesta, se pasa a considerar como plazo inicial de la concesión el que resulte de tal ampliación.

Tal es el objeto de la presente solicitud, en la que tras una exposición de los antecedentes de la concesión, y además de una modificación del título concesional a los efectos de ampliar la concesión, incluyendo en la misma diversos espacios colindantes, se solicitará una ampliación de los plazos concesionales al amparo de la Disposición Transitoria Décima, en la consideración de que los proyectos de inversión presentados, las inversiones ejecutadas y las características de la concesión, aconsejan una presentación conjunta y global, que permita fijar de

manera ordenada y transparente un marco concesional estable y ampliado que ampare las nuevas inversiones, y su amortización razonable.

SEGUNDO.- ANTECEDENTES DE LOS TÍTULOS CONCESIONALES DEL RCNP.

2.1.- . Con anterioridad a la aprobación de la Ley 27/1992, al amparo de la Ley de Puertos de 19 de enero de 1928 y su Reglamento de ejecución, se contemplaba la posibilidad de diferentes duraciones de las concesiones, a perpetuidad, por tiempo indefinido o por plazo superior a 30 años. En el año 1964 con la promulgación de la Ley de Patrimonio del Estado se fijó el plazo máximo de las concesiones de dominio público en 99 años y fue con la entrada en vigor el 15 de diciembre de 1992 de la LPEMM cuando se introdujo un cambio importante en el plazo máximo de duración de las concesiones, fijándose en un máximo de 30 años, en virtud de su artículo 54.1, en relación con el artículo 66.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

De conformidad con la legislación aplicable en el momento de su respectivo otorgamiento, el RCNP era titular en ese momento de tres concesiones administrativas con diferentes plazos de duración, como eran las otorgadas por

- a) OOMM de 12 de junio de 1948 y de 20 de enero de 1949, (expediente nº 837) para cercado por un plazo concesional indefinido. No ha sido posible la localización de los citados títulos concesionales, ni en los archivos de esta entidad, ni en los de la Autoridad Portuaria.
- b) OM de 27 de noviembre de 1965 (expediente nº 5 COP), para piscina y terraza por un plazo de 99 años.
- c) OM de 6 de junio de 1967 para surtidor y tanque.

Asimismo, por Resolución de 15 de noviembre de 1978 de la Dirección General de Puertos y Costas, se otorga al RCNP titular un plazo de 25 años de un *“Contrato para la ejecución de las obras de reforma y ampliación y posterior explotación de los edificios e instalaciones para embarcaciones menores de la dársena y muelle de San Pedro y Contramuelle de Mollet del Puerto de Mallorca”*.

El presupuesto de las obras contempladas en el proyecto correspondientes a dicha Resolución asciende a 156.881.630 de pesetas, según certificado del ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Juan Cerdo Pons, de fecha de 1 de noviembre de 1979.

Como puede observarse, al momento de la entrada en vigor de la Ley 27/1992, el Real Club Náutico de Palma era titular de cuatro concesiones por plazos diferentes, en uno de los casos por tiempo indefinido y en otros dos, por 99 años.

2.2.- Como ya se apuntó, con la entrada en vigor de dicha norma en diciembre de 1992, se limitó el plazo de las concesiones a un máximo de 30 años. Para las concesiones existentes en ese momento y que como las de esta entidad, tenían un plazo muy superior a esos 30 años, se vino a establecer una acomodación de plazos máximos de duración a las disposiciones de la nueva legislación. En este sentido, la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 27/1992 establece que

“Dos.1. Se considerará, en todo caso, incompatible con los criterios de ocupación del dominio público portuario establecidos en esta Ley el mantenimiento de concesiones otorgadas a perpetuidad, por tiempo indefinido o por plazo superior a 30 años a contar desde la entrada en vigor de esta Ley.

En todos estos casos, las concesiones vigentes se entenderán otorgadas por el plazo máximo de 30 años a contar desde la entrada en vigor de esta Ley.

2. En los demás supuestos, la revisión de las cláusulas concesionales requerirá la tramitación de un expediente, con audiencia al interesado en la forma y con los criterios que reglamentariamente se determinen.

.....

Cinco. En ningún caso podrá otorgarse prórroga del plazo de concesiones existentes a la entrada en vigor de esta Ley en condiciones que se opongan a lo establecido en la misma o en las disposiciones que la desarrollen.

Se entenderá, en todo caso, contraria a lo establecido en esta Ley la prórroga por plazo que, acumulado al inicialmente otorgado, exceda del límite de 30 años.”

Así, se produjo ope legis, una reducción de la duración de todas las concesiones otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 27/1992 y que, como era el caso de alguna de las concesiones de esta entidad, se habían otorgado por tiempo indefinido o por un plazo superior a 30 años.

2.3. En septiembre de 1994 se formaliza el *“Texto Refundido del Pliego de Cláusulas Básicas del contrato y de Cláusulas para la ejecución de las obras de reforma y ampliación y posterior explotación de los edificios e instalaciones para embarcaciones menores de la Dársena y Muelle de San Pedro y Contramuelle Mollet del Puerto de Palma de Mallorca”* que modificó el contrato de gestión de servicios públicos de 1978 del Real Club Náutico de Palma fijando el plazo concesional hasta el 31 de diciembre del año 2.022 y refundió en un único título tanto las tres concesiones administrativas que quedaron extinguidas o sin efecto, como el contrato de gestión de servicios públicos. Ello motivado por dos circunstancias:

- a) De un lado, en la Resolución de 12 de julio de 1994 se señala que una de las principales causas que motivaron la aplicación del sistema de contratación directa en el contrato de gestión de servicios públicos de 1978, fue la preexistencia de las tres concesiones administrativas anteriormente apuntadas, que establecían severas condiciones en la libre disposición por parte de cualquier concesionario que no fuera el propio titular de estas concesiones. Y por tanto, la refundición formalizada en septiembre de 1994 tuvo por motivación el establecimiento de un nuevo condicionado que evitara la limitación al objeto derivado de la preexistencia de aquellas tres concesiones administrativas previas al contrato de 1978 y que así, expirado el plazo del contrato de gestión, la Autoridad Portuaria tuviera libertad para las actuaciones futuras.
- b) Y de otro, recoger de forma expresa la limitación del plazo de la concesión conforme a la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 27/1992. En este sentido, la propuesta del Director Técnico de la Autoridad Portuaria de Baleares, de fecha de 28 de junio de 1993, de modificación del contrato de gestión de servicios públicos de 1978 del Real Club Náutico de Palma, que eleva al Consejo de Administración, establece en su párrafo primero, y como fundamentación legal, la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 27/1992, sin duda, en el sentido de establecer un plazo limitado de

duración. Y así, se establece en dicha propuesta que la cláusula 3.1 del Pliego del contrato debería quedar redactada como sigue: “*La duración de este contrato se fija en 45 años contados a partir de la fecha de su otorgamiento (expira en 15 de noviembre de 2023)*”.

Dicha propuesta del Director Técnico es incompatible con las disposiciones de la Ley 27/1992, que establecen que no puede haber concesiones por más de 30 años a contar desde la fecha de su entrada en vigor, que tuvo lugar el día 16 de diciembre de 1992, y por tanto, más allá del 16 de diciembre del año 2.022.

Por ello, la Resolución final del Consejo de Administración establece que la duración del contrato (o de la concesión), se fija hasta el 31 de diciembre del año 2.022.

Merece en este punto, realizar una explicación de la diferencia de plazos entre el régimen legal expuesto, que no permitiría concesiones más allá del 15 de diciembre de 2022 y la resolución de la Autoridad Portuaria que se extiende hasta el 31 de diciembre del mismo 2022. La entrada en vigor de las leyes se produce, según el artículo 2 del Código Civil, a los 20 días de su completa publicación en el Boletín Oficial del Estado, si en ellas no se dispone otra cosa. No estableciéndose cosa distinta en la Ley, y publicada en el BOE de fecha de 25 de noviembre del año 1992, la entrada en vigor se produce el día 15 de diciembre de 1992. La Resolución fija por error el día de extinción del contrato o concesión el día 31 de diciembre, en lugar del 15 como correspondería, por una mala interpretación de la Disposición Final primera de la Ley 27/1992, que fija el día 1 de enero de 1993 como fecha de entrada en funcionamiento de los Entes Públicos Portuarios, confundiendo dicha fecha con la de entrada en vigor de la Ley 27/1992.

2.4. De acuerdo con el mencionado recorrido documental, entendemos que la fijación del plazo de la concesión del Club Náutico de Palma se realizó claramente de acuerdo con las limitaciones de plazo que resultaban de la Ley 27/1992, y en particular de su Disposición Transitoria Cuarta, a la que se cita expresamente, y a los efectos de su adecuación a la misma. El hecho de que en la cláusula correspondiente a la duración de la concesión se haya optado por establecer una fecha cierta de terminación (el 31 de diciembre del año 2.022), en lugar de un plazo de duración (treinta años), no impide apreciar con claridad meridiana que la concreción de la vigencia de la concesión se hizo por aplicación de los límites de

la Ley 27/1992, y en consecuencia, en la voluntad de establecer el máximo legal de 30 años que establece la reiterada Disposición Transitoria Cuarta.

2.5. Por otra parte, las referencias que en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 27/1992 transcrita se realizan al plazo de treinta años, fueron sustituidas por un plazo de treinta y cinco años por la Ley 48/2003, según la Disposición Final Segunda, apartado veinticuatro de la misma, en los términos que son objeto de exposición a continuación:

“Los apartados dos y cinco de la disposición transitoria cuarta tendrán la siguiente redacción:

Dos.

1. Se considera, en todo caso, incompatible con los criterios de ocupación del dominio público portuario establecidos en esta Ley el mantenimiento de concesiones otorgadas a perpetuidad, por tiempo indefinido o por plazo superior a 35 años a contar desde la entrada en vigor de esta Ley.

En todos estos casos, las concesiones vigentes se entenderán otorgadas por el plazo máximo de 35 años a contar desde la entrada en vigor de esta Ley.

2. En los demás supuestos, la revisión de las cláusulas concesionales requerirá la tramitación de un expediente, con audiencia al interesado en la forma y con los criterios que reglamentariamente se determinen.

Cinco. En ningún caso podrá otorgarse prórroga del plazo de concesiones existentes a la entrada en vigor de esta Ley en condiciones que se opongan a lo establecido en la misma o en las disposiciones que la desarrollen.

Se entenderá, en todo caso, contraria a lo establecido en esta Ley la prórroga por plazo que, acumulado al inicialmente otorgado, exceda del límite de 35 años”

La finalidad de la Ley 48/2003 en este punto es evidente, y es reducir o paliar los efectos privativos o expropiatorios de derechos que tuvo la Ley 27/1992 respecto de los titulares de concesiones administrativas u otros títulos de ocupación del dominio público portuario, que con ocasión de la entrada en vigor de la Ley del año 92 vieron como la vigencia temporal de sus derechos se veía reducida, hasta un máximo de 30 años.

Estamos, por tanto, ante una expropiación legislativa de derechos, con el consiguiente quebranto patrimonial para los titulares de aquellos. La Ley 48/2003

reduce los efectos de esa privación de derechos, en el sentido de establecer una ampliación de plazos de vigencia de las concesiones previas a la Ley 27/1992, hasta un máximo de 35 años a contar desde la entrada en vigor de la Ley 27/1992. Esto es, con arreglo al nuevo régimen de la Ley 48/2003, la privación de derechos existe, pero se mitiga, en el sentido de que se reconoce a los titulares anteriores un derecho sustitutivo no de 30 años, sino de 35 años.

La referencia a 35 años que se implanta en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 27/1992 tras la modificación operada por la Ley 48/2003 se ha mantenido inalterado tras la modificación del TRLPMM aplicada por la Ley 18/2014, de 15 de octubre, de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia.

“Disposición transitoria segunda Régimen transitorio de las Leyes 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, y de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre, de régimen económico y de prestación de servicios de los puertos de interés general, cuya vigencia se mantiene.

Dos. 1. Se considera, en todo caso, incompatible con los criterios de ocupación del dominio público portuario establecidos en esta ley el mantenimiento de concesiones otorgadas a perpetuidad, por tiempo indefinido o por plazo superior a 35 años a contar desde la entrada en vigor de la Ley 27/1992, de 24 de noviembre.

En todos estos casos, las concesiones vigentes se entenderán otorgadas por el plazo máximo de 35 años a contar desde la entrada en vigor de la Ley 27/1992, de 24 de noviembre.”

2.6. En consecuencia, y por aplicación de la Disposición Final Segunda apartado veinticuatro de la Ley 48/2003, debe concluirse que el plazo concesional es de 35 años, de forma que la concesión expiraría el día 15 de diciembre del año 2.027.

2.7.- Finalmente, deben exponerse a continuación las sucesivas modificaciones de los títulos del RCNP, que dieron lugar a la realización de inversiones adicionales, y como han sido las siguientes:

- Por Resolución de la Dirección General de Puertos y Costas, de fecha de 4 de mayo de 1987 se aprueba el proyecto denominado “Terceras

Modificaciones Técnicas”, en el que se contempla la dársena destinada para atraque, los servicios e instalaciones correspondientes a éstas, así como la ampliación de la explanada de vela ligera, y la totalidad de los edificios del puerto.

El proyecto encargado al Ingeniero de Caminos D. Juan Cerdó Pons relativo a las Terceras Modificaciones Técnicas de mejoras en el RCNP, prevé las siguientes obras y por los siguientes importes:

- 1) Construcción de amarres: 431.770.500 pesetas
- 2) Edificio Social y anexo, Puerto Zona E.S., Puerto zona Riera, Varadero y General: 64.800.000 pesetas

- Posteriormente se procedió a la aprobación de las cuartas modificaciones técnicas, que tienen por objeto introducir pequeñas modificaciones puntuales para mejor adaptar las obras contempladas en aquel proyecto a las condiciones de explotación, y sin que supongan aumento de obra. Tales modificaciones se contemplan en el Proyecto suscrito en marzo de 1988 por el Ingeniero de Caminos Canales y Puertos Don Ricardo Collado Saez, visado por el Colegio Profesional con el nº 002256 con fecha de 14 de junio de 1988, y examinado por el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Baleares en sesión de fecha de 22 de diciembre de 1993.

El presupuesto contemplado para la ejecución material de las obras, según el proyecto de 1988, asciende a la cantidad de 58.353.980 de pesetas, y el de contrata, a la cantidad de 67.107.077 de pesetas.

- Con fecha de 26 de marzo de 2002, se procede a la aprobación de las “quintas modificaciones técnicas del contrato de gestión de servicios públicos de los edificios e instalaciones para embarcaciones menores de la Dársena de San Pedro y Contramuelle Mollet del Puerto de Palma de Mallorca, aprobado por Resolución de la Dirección General de Puertos y Costas de 15 de noviembre de 1978, y modificado por Acuerdo del Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Baleares en sesión de 12 de julio de 1994”

Tales modificaciones consistieron en autorizar las inversiones contempladas en los proyectos de

- “Remodelación de la unidad de suministro en el Pantalán N-00 del Real Club Náutico de Palma”, firmado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Don Rodrigo del Pozo, visado nº 13.704 por el Colegio de Ingenieros de Caminos con fecha de 20 de octubre de 1.999.
- “Reforma de Instalaciones Deportivas y Comerciales del Real Club Náutico de Palma, firmado por los arquitectos Don Juan A. Morro Colom y Don Miguel Serra Mir, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos, con el nº 0771, de 29 de enero de 2002.”

El importe de dichas inversiones asciende a la cantidad de 143.493.186 de pesetas.

- Finalmente, con fecha de 26 de febrero de 2015, el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria aprobó la “modificaciones técnicas del contrato de gestión de servicios públicos “séptimas modificaciones” de los edificios e instalaciones para embarcaciones menores de la Dársena de San Pedro y Contramuelle Mollet del Puerto de Palma de Mallorca, aprobado por Resolución de la Dirección General de Puertos y Costas de 15 de noviembre de 1978, y modificado por Acuerdo del Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Baleares en sesión de 12 de julio de 1994”

En virtud de dicha modificación, se autoriza al RNCP la modificación de la concesión de que es titular, consistente en la incorporación de 10.779 m² correspondientes al espejo de agua anexo al Muelle de San Pedro, y al exceso sobre el ámbito territorial de la concesión, que ocupa la instalación del pantalán flotante N-01.

Al amparo de dicha modificación, se autorizan los proyectos básicos del Pantalán de Muelle de San Pedro y del pantalán N-01, suscritos por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Don Juan José Lemn en septiembre de 2014, y que contemplan inversiones por un importe adicional de 1.362.000 euros, IVA incluido.

Dicha modificación y correlativa inversión se realizó con la voluntad de que se compute como inversión significativa a los efectos de la ampliación de plazos que ahora se solicita, y de conformidad al apartado primero, letra a) de la DT 10ª TRLPEMM. Con independencia de que la modificación sea autorizada con anterioridad a la presentación de la correspondiente solicitud de ampliación de plazos de la concesión, lo cierto es que la inversión se ejecutará efectivamente en el futuro, con un carácter posterior a la presentación de la solicitud de ampliación de plazo de la DT 10ª TRLPEMM y en todo caso, en un momento anterior a la conclusión del plazo originario de la concesión.

Sentado lo anterior, esta entidad solicita ante esta Autoridad Portuaria lo siguiente:

- La modificación de la concesión, por la ampliación no sustancial de superficies, con arreglo a lo establecido en el artículo 88 TRLPEMM.
- La ampliación de los plazos de su concesión, de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Décima TRLPEMM.

TERCERO.- SOLICITUD DE AMPLIACIÓN DE LA OCUPACIÓN DE LA CONCESIÓN DE LA QUE ES TITULAR EL REAL CLUB NAÚTICO DE PALMA.

3.1.- Tal y como se recoge en la memoria del proyecto adjunto a esta solicitud, a través del mismo se persigue mejorar la relación funcional y visual del club con la ciudad, mediante la incorporación de la iglesia de Sant Elm y sus jardines a la trama urbana, generando un nuevo espacio comercial y ciudadano que actúe como elemento vertebrador de la unión de la Ciudad con el Club.

Así mismo, se pretende unificar la trama de la calle Muelle de San Pedro, incorporando a la concesión del RCNP la parcela de 1.729 m² ocupada por el llamado edificio número 7, ubicado entre la citada calle Muelle de San Pedro y el varadero del RCNP.

Dicho edificio se encuentra en un muy deficiente estado de conservación, y permanece desocupado desde hace varios años, sin utilización ni destino definido,

por lo que se solicita la concesión de dicha área, a los efectos de la demolición de la edificación existente, y la construcción de un nuevo edificio.

El nuevo edificio que se plantea tiene una altura de tres plantas, y está conectado con los edificios número 12 y 13.

En planta baja se propone la creación de nueve locales comerciales vinculados con la actividad náutico deportiva. Así mismo, en esta planta baja estarían ubicados tanto el pañol de regatas como el de vela ligera.

El nivel de planta piso discurre a través de un porche descubierto que conecta con los edificios 12 y 13, y a su vez da acceso a la zona de gimnasio especializado, vestuarios adaptados y salas de uso polivalente.

Por lo tanto, la primera petición que se realiza es la modificación de la concesión, a los efectos de la inclusión en la misma de la citada parcela de 1.729 m², ocupada actualmente por el edificio número 7.

3.2.- La petición que se formula tiene su amparo legal en el artículo 88 del TRLPEMM referente a las modificaciones de concesiones establece lo siguiente:

"Artículo 88 Modificación de concesiones

1. La Autoridad Portuaria podrá autorizar a solicitud del interesado modificaciones de las condiciones de una concesión. Cuando una modificación sea sustancial, la solicitud deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en los apartados 2 y siguientes del artículo 85 de esta ley. Si la modificación no es sustancial, requerirá únicamente informe previo del Director de la Autoridad Portuaria, que será elevado por el Presidente al Consejo de Administración para la resolución que proceda.

2. Tendrán el carácter de modificaciones sustanciales, las siguientes:

a) Modificación del objeto de la concesión.

b) Ampliación de la superficie de la concesión en más de un 10 por ciento de la fijada en el acta de reconocimiento.

A estos efectos, únicamente será admisible la ampliación de la superficie con bienes de dominio público colindantes a los concedidos.

c) Ampliación del volumen o superficie construida e inicialmente autorizada en más de un 10 por ciento.

d) Ampliación del plazo de la concesión, en los supuestos establecidos en las letras b) y c) del artículo 82.2.

e) Modificación de la ubicación de la concesión.

En el cómputo de los límites establecidos, se tendrán en cuenta los valores acumulados de modificaciones anteriores.”

De acuerdo con el régimen legal expuesto, resulta que la Ley permite expresamente la ampliación del volumen o superficie construida e inicialmente autorizada, sin otra limitación de que la ampliación de superficies debe ser con bienes de dominio público colindantes a los concedidos, como efectivamente ocurre en el presente caso, y del establecimiento de un régimen de tramitación cualificado cuando la modificación tenga carácter sustancial,

3.3.- La modificación de la concesión que se solicita tiene carácter no sustancial, de acuerdo con el régimen expuesto. Así, la concesión del Club tendría una extensión superficial de 150.444 m², de los cuales 119.213 m² son de espejo de agua, 4.092 m² de espigones y pantalanés, y 27.138 m² de tierra en explanada ganada al mar.

Por su parte, la superficie ocupada por el edificio número 7 tiene una extensión superficial de 1.729 m².

Como resulta de una simple operación aritmética, las nuevas superficies no alcanzan el 10 por ciento de las actuales, con lo que se obtiene la conclusión ya indicada de que la modificación de la concesión en el sentido indicado no sólo es posible, sino que además tiene el carácter de modificación no sustancial, con las consecuencias de la tramitación abreviada y simplificada que resulta de dicho artículo.

Así mismo, debe resaltarse como el artículo 83.c) del TRLPEMM permite el otorgamiento de concesiones, cuando la superficie a ocupar por la concesión tenga una extensión superficial inferior a 2.500 m², como también es el caso.

3.4.- Por otra parte, en el proyecto presentado se contemplan también cuatro ampliaciones de explanadas, a ganar al mar, como son las siguientes:

- Explanada 1: en que se propone la ampliación de una explanada ganada al mar de 485 m², destinada a la vela ligera.
- Explanada 2: Se propone la ampliación de una explanada ganada al mar de 819 m², que formaría parte de la explanada de varadero.
- Explanada 3: Se propone la ampliación de una explanada ganada al mar de 53 m², para facilitar la circulación de coches y peatones.
- Explanada 4: Se propone la ampliación de una explanada ganada al mar de 247 m² para la implantación de la escuela de piragüismo.

Tales actuaciones, en cuanto se desarrollan sobre superficies de lámina de agua otorgada en concesión al RCNP no implican aumento de la concesión otorgada, y por tanto no implican incremento de la concesión.

Supuesta la modificación de la concesión antes expuesta, previa la tramitación correspondiente, se solicita la ampliación de plazos con arreglo a la Disposición Transitoria Décima TRLPEMM, en los términos que se entra a exponer.

CUARTO.- SOLICITUD DE AMPLIACIÓN DE PLAZO CONFORME A LO DISPUESTO EN LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA DÉCIMA DEL TRLPEMM.

4.1.- Tal y como se expuso, la Ley 18/2014 ha previsto una ampliación de los plazos concesionales a través de la introducción de una Disposición Transitoria Décima, que en lo que ahora interesa, establece que

1. El plazo inicial de las concesiones otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 8/2014, de 4 de julio, de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia, podrá ser ampliado por la Autoridad Portuaria, a petición del concesionario y previo

informe favorable de Puertos del Estado, cuando el concesionario se comprometa, por lo menos, a alguna de las siguientes obligaciones:

a) nueva inversión, en los términos señalados en el apartado 2.b) del artículo 82, salvo en lo referente al nivel mínimo de inversión.

b) contribución económica, que no tendrá naturaleza tributaria, a la financiación de infraestructuras de conexión terrestre entre las redes generales de transporte de uso común y las vigentes zonas de servicio de los puertos o de los puertos secos en cuya titularidad participen organismos públicos portuarios, así como la mejora en dichas redes que favorezcan la posición competitiva de los puertos en su área de influencia y la intermodalidad en el transporte de mercancías.

c) reducción al menos en un 20 por ciento de las tarifas máximas incluidas en el título concesional, actualizadas conforme a lo previsto en dicho título, o en su caso en los pliegos de prescripciones particulares de los servicios portuarios.

El acuerdo de ampliación y la fijación del plazo de la misma deberán motivarse teniendo en cuenta el tiempo restante de vigencia de la concesión, el volumen de inversión realizada durante la vigencia de la concesión y que haya sido autorizada por la Autoridad Portuaria y la nuevamente comprometida, la vida útil de la misma y la memoria económico-financiera de la concesión en el momento de su otorgamiento y en el momento de la solicitud de ampliación de plazo, considerando en su caso, la nueva inversión comprometida, la contribución a la financiación de infraestructuras de conexión y/o la rebaja tarifaria propuesta. En todo caso, el importe total del compromiso del concesionario no debe ser inferior a la mayor de las siguientes cuantías:

-La diferencia de valor, en el momento de la solicitud, entre la concesión sin prórroga y el de la concesión prorrogada. Estas valoraciones deberán ser realizadas por una empresa independiente designada por la Autoridad Portuaria y a costa del concesionario.

-El 20 por ciento de la inversión inicial actualizada.

La ampliación del plazo de la concesión no podrá ser superior a 2/5 del plazo inicial y compensará los nuevos compromisos de inversión a ejecutar previamente a la finalización del plazo vigente, así como las reducciones

de los flujos de caja previstos desde el momento en que se produzca la ampliación del plazo hasta la finalización del plazo vigente en el momento de la solicitud de ampliación debido a la reducción tarifaria y/o a la contribución a la financiación de infraestructuras de conexión. El plazo resultante de dicha ampliación no podrá superar los límites establecidos en el artículo 82 de esta ley.

Será requisito necesario para obtener la ampliación prevista en esta disposición que el concesionario se encuentre al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de la concesión.

4.2.- A los efectos de ampliar el plazo de la concesión y de conformidad con el apartado primero letra a) de la Disposición Transitoria Décima del TRLPEMM, el REAL CLUB NAÚTICO DE PALMA se compromete a llevar a cabo una nueva inversión, en los términos señalados en el apartado 2.b) del artículo 82 de la misma Ley.

Dicha inversión se concreta en dos proyectos:

- El proyecto para ampliación de pantalán del Muelle de San Pedro y del Pantalán N-01, suscrito por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Don Juna José Lemn, en septiembre de 2014. que se aporta como documento adjunto número uno, y con un presupuesto de inversión de que contemplan inversiones por un importe adicional de 1.362.000 euros, IVA incluido
- El proyecto de “Reforma y Ampliación de las Instalaciones del Real Club Náutico de Palma”, suscrito por el estudio de arquitectura MSM ARQUITECTOS, con fecha de mayo de 2.015, y que se aporta como documento adjunto número dos, con un presupuesto de inversión de 8.075.000 euros, que IVA incluido, asciende a la cantidad de 9.699.000 euros.

En cuanto a la descripción de la inversión, su concreta cuantificación, y condiciones técnicas y económicas, nos remitimos a los Proyectos adjuntos a la presente solicitud.

En dichos proyectos se contempla, de manera resumida, las siguientes inversiones:

1. Ampliación de pantalán del Muelle de San Pedro, sustituyendo el actual pantalán flotante, mediante uno de hormigón.
2. Ampliación del Pantalán N-01, sustituyendo el actual pantalán flotante, mediante uno de hormigón.
3. Demolición de edificio número 3, 4, 7, 9 y 10.
4. Remodelación del edificio número dos, que circunda la iglesia de San Telmo, mejorando y armonizando su estética, y creando once locales destinados a oficinas y comercios náuticos.
5. Construcción del edificio número 3, creando ocho locales, dispuestos en dos plantas, y destinados a oficinas y comercios.
6. Construcción de edificio número 14, en dos plantas, y destinado a oficinas, almacenes y vestuarios del varadero.
7. Remodelación del edificio número 13, destinado a almacenes del RCNP.
8. Construcción de edificio número 7, con una altura de tres plantas, y está conectado con los edificios número 12 y 13.

En planta baja se propone la creación de nueve locales comerciales vinculados con la actividad náutico deportiva. Así mismo, en esta planta baja estarían ubicados tanto el pañol de regatas como el de vela ligera.

El nivel de planta piso discurre a través de un porche descubierto que conecta con los edificios 12 y 13, y a su vez da acceso a la zona de gimnasio especializado, vestuarios adaptados y salas de uso polivalente.

Por lo tanto, la primera petición que se realiza es la modificación de la concesión, a los efectos de la inclusión en la misma de la citada parcela de 1.729 m², ocupada actualmente por el edificio número 7.

9. Construcción de edificio número 12, para la ubicación de la escuela de vela, incluyendo el hangar de vela ligera.
10. Construcción de edificio número 15, para la ubicación de la escuela de piragüismo, incluyendo hangar, aula, gimnasio y vestuarios.

Dicha inversión cumple los requisitos cualitativos previstos en el artículo 82.2.b), en cuanto contribuye a mejorar la productividad, y la competitividad de la

concesión. En particular, a través de la ejecución del proyecto, se persigue la consecución de los siguientes fines:

- Mejorar las condiciones de desarrollo de las actividades formativas del club, a través de la dotación de las infraestructuras adecuadas para la escuela de vela ligera y la escuela de piragüismo, contribuyendo a la consecución de los fines asociativos del RCNP, fomentando el deporte, los tráficos náutico-deportivos, y la competiciones nacionales e internacionales promovidas por el RCNP, que han situado el Puerto de Palma como un referente internacional.
- Remodelación de la instalaciones del RCNP ubicadas en la Plaza de los Jardines de San Telmo, generando un nuevo núcleo comercial de carácter náutico que actúe como elemento vertebrador de la ciudad con el club, contribuyendo a las políticas del RCNP de integración puerto-ciudad, y la recuperación de la citada zona, actualmente infrautilizada.
- Creación de un nuevo acceso al club que discurra paralelamente al cauce de Sa Riera, como si se tratara de una prolongación del Paseo Marítimo, y conectado con los Jardines de San Telmo.
- Contribuir a la reordenación del tráfico rodado y peatonal de la Plaza de Jardines de San Telmo, simplificando y ordenando dichos tráficos.

4.3.- El nivel de inversión comprometido es de 11.061.000 euros (IVA incluido), lo que se muestra como de suficiente entidad para cumplir los requisitos cuantitativos previstos en la Disposición invocada, en cuanto es superior a la diferencia de valor, en el momento de esta solicitud, entre la concesión sin prórroga y el de la concesión prorrogada, y con toda seguridad, al 20 por ciento de la inversión inicial actualizada.

En cuanto al primero de los requisitos expresados, que la nueva inversión exceda del 20 por ciento de la inversión inicial, debe recordarse que el título concesional actual resulta de la refundición de los siguientes títulos:

- a) OOMM de 12 de junio de 1948 y de 20 de enero de 1949, (expediente nº 837)
- b) OM de 27 de noviembre de 1965 (expediente nº 5 COP), para piscina y terraza por un plazo de 99 años.

- c) OM de 6 de junio de 1967 para surtidor y tanque (desaparecida).
- d) Resolución de fecha de 15 de noviembre de 1978, de la extinta Dirección General de Puertos y Costas del *“Contrato para la ejecución de las obras de reforma y ampliación y posterior explotación de los edificios e instalaciones para embarcaciones menores de la dársena y muelle de San Pedro y Contramuelle de Mollet del Puerto de Mallorca”*.

No ha sido posible para esta entidad el determinar el importe de la inversión aprobada en el momento de otorgamiento de las concesiones relacionadas en los tres primeros apartados, si bien las mismas deben presumirse como poco relevantes. En cuanto a la inversión correspondiente a la Resolución de 1978 de la Dirección General de Puertos y Costas, tal inversión inicial ascendió a la cantidad de 156.881.630 de pesetas, según certificado del ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Juan Cerdo Pons, de fecha de 1 de noviembre de 1979. Actualizada dicha inversión a fecha actual, su importe asciende a la cantidad de 5.612.007,42 €, y el 20 por ciento de dicha inversión inicial asciende a 1.122.401,48 euros. Cantidad que se supera en más de un ochocientos por ciento con el proyecto presentado.

En cuanto al segundo parámetro a considerar, que es que la inversión ofertada no sea inferior a la diferencia de valor, en el momento de la solicitud, entre la concesión sin prórroga, y el de la concesión prorrogada, se debe determinar por un experto independiente. No obstante, tal ejercicio se ha realizado por esta entidad, y así, en la Memoria Económico-financiera aportada junto con el presente escrito, en sus conclusiones, establece la diferencia de valor de valor actual neto de la concesión actual, y de la concesión con ampliación de plazo.

A tal fin,, establece que el VAN de la concesión actual es de 728.000 euros, y el VAN de la concesión ampliada es de 9.147.000 euros, de lo que resulta una diferencia de valor de 8.419.000 euros.

Por lo tanto, el proyecto y compromiso de inversión que se presenta con el presente proyecto, alcanza sobradamente los límites mínimos cuantitativos previstos en la Disposición Transitoria Décima del TRLPEMM.

4.4.- Además, esta Autoridad Portuaria debe tener valorar no sólo las nuevas inversiones comprometidas sino que también debe de reconocer el esfuerzo inversor llevado a cabo por esta entidad en las obras ejecutadas, y no incluidas en el título concesional, como son las siguientes:

- “Terceras Modificaciones Técnicas”, en el que se contempla la dársena destinada para atraque, los servicios e instalaciones correspondientes a éstas, si como la ampliación de la explanada de vela ligera, y la totalidad de los edificios del puerto, con un presupuesto de inversión de 496.570.500 de pesetas, según proyecto de mayo de 1.987, que actualizado a 2014, supone una inversión de 7.224.270,10 euros.
- “Cuartas modificaciones técnicas”, con un presupuesto de ejecución por contrata de contrata, 67.107.077 de pesetas de 1.988, que actualizado a fecha actual, asciende a la cantidad de 968.375,31 €
- “Quintas modificaciones técnicas” con presupuesto de ejecución por contrata de contrata de 143.493.186 pesetas, que actualizado a fecha actual, asciende a la cantidad de 1.138.383,07 €

4.5.- Por último, y a los efectos de justificar la concurrencia de todos los requisitos legales, esta entidad manifiesta que está al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de la concesión.

4.6.- En cuanto a la ampliación de plazos que se solicita, debe partirse de la consideración de que, tal y como se expuso, se considera que la concesión tiene un plazo de 35 años.

Con fecha 23 de enero de 2015, Puertos del Estado ha publicado las recomendaciones, relativas a los principales aspectos jurídicos, procedimentales y

económicos que pueden ser de interés en los procedimientos que se inicie al amparo de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Décima del TRLPEMM, que vienen a dar respuesta a cuestiones de interpretación y aplicación de la misma surgidas en la práctica.

En su apartado sexto, referente a la casuística derivada de la interpretación de ciertos conceptos jurídicos y, en concreto, en su punto primero relativo a las consideraciones sobre cómo computar el plazo inicial en el supuesto de concesiones otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 27/1992 por un periodo superior a treinta y cinco años, se establece lo siguiente:

“Cuando, al amparo de la nueva Disposición Transitoria Décima se presente una solicitud de ampliación de plazo de una concesión otorgada con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 27/1992, a perpetuidad, por tiempo indefinido o por un plazo superior a treinta y cinco años a contar desde la entrada en vigor de dicha Ley, se estima que ha de interpretarse que el plazo a considerar como plazo inicial a estos efectos es el de treinta y cinco años, en aplicación de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda.1.a).Dos.1 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante. En consecuencia, estas concesiones podrán obtener una ampliación del plazo inicial de hasta dos quintas partes de treinta y cinco años, es decir, de hasta catorce años más, si cumplen los requisitos establecidos en la citada Disposición Transitoria Décima y la Autoridad Portuaria estima que procede otorgar la ampliación.

Aquellas concesiones otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 27/1992 por un plazo inicial superior a treinta y cinco años, cuando este plazo inicial finalice antes de que transcurran treinta y cinco años desde dicha entrada en vigor, conservarán como plazo inicial el que se estableció en el momento del otorgamiento, y podrán en su caso obtener una ampliación del mismo en virtud de la Disposición Transitoria Décima de hasta dos quintas partes, sin que en ningún caso el plazo inicial resultante de la ampliación pueda superar el plazo máximo de cincuenta años, todo ello si se cumplen las condiciones establecidas en la citada Disposición Transitoria Décima y la Autoridad Portuaria estima que procede otorgar la ampliación.”

Conforme a la Disposición Transitoria Décima y a las recomendaciones de Puertos del Estado, resulta que el RCNP tendrá el derecho a optar por la ampliación del plazo inicial de hasta dos quintas partes de treinta y cinco años, es decir, de hasta catorce años más, que está prevista en el párrafo primero de la recomendación de Puertos del Estado reproducida y referente a cómo computar el plazo inicial en el supuesto de concesiones otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 27/1992 por un periodo superior a treinta y cinco años.

Por tanto, atendiendo al tiempo restante de vigencia de la concesión, el volumen de inversión comprometida, la vida útil de la misma y las memorias económico-financieras de la concesión en el momento de su otorgamiento y en el momento de la solicitud de ampliación de plazo acompañadas a esta solicitud, **el RNCNP solicita una ampliación del plazo concesional de 14 años que sumada al plazo inicial fijaría un nuevo plazo concesional de 49 años de duración.**

SEXTO.- SOBRE EL PROCEDIMIENTO DE LA MODIFICACIÓN DE LA CONCESIÓN

6.1.- El artículo 88 Ley de Puertos referente a las modificaciones de concesiones establece lo siguiente:

"Artículo 88 Modificación de concesiones

1. La Autoridad Portuaria podrá autorizar a solicitud del interesado modificaciones de las condiciones de una concesión. Cuando una modificación sea sustancial, la solicitud deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en los apartados 2 y siguientes del artículo 85 de esta ley. Si la modificación no es sustancial, requerirá únicamente informe previo del Director de la Autoridad Portuaria, que será elevado por el Presidente al Consejo de Administración para la resolución que proceda.

2. Tendrán el carácter de modificaciones sustanciales, las siguientes:

.....

b) Ampliación de la superficie de la concesión en más de un 10 por ciento de la fijada en el acta de reconocimiento.

A estos efectos, únicamente será admisible la ampliación de la superficie con bienes de dominio público colindantes a los concedidos.

.....
d) Ampliación del plazo de la concesión, en los supuestos establecidos en las letras b) y c) del artículo 82.2.

Se implanta por tanto dos tipos de procedimientos de modificación en función de cual sea el objeto de modificación solicitada y del cumplimiento o no una serie de requisitos.

En primer lugar se fija el procedimiento de modificación no sustancial que únicamente requiere informe previo del Director de la Autoridad Portuaria que será elevado por el Presidente al Consejo de Administración para la resolución que proceda.

Por el contrario, en determinados supuestos se fija el procedimiento de modificación sustancial, procedimiento que se remite a los trámites previstos en los apartados 2 y siguientes del artículo 85 de la Ley de Puertos.

Para el caso del RCNP, la modificación que se pretende NO es sustancial toda vez que los espacios cuya integración en la concesión ahora se solicitan representan un incremento de menos del 10% de la superficie.

OCTAVO.- En todo caso, esta entidad manifiesta su disposición a, en su caso y previo el examen correspondiente, a la subsanación de los posibles defectos, así como a la introducción de mejoras voluntarias en su solicitud, a indicación de la Autoridad Portuaria, y de conformidad con lo establecido en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, sin perjuicio del sometimiento y aceptación del nuevo condicionado de la concesión que resulte de la tramitación del correspondiente procedimiento de modificación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 88 y la Disposición Transitoria Décima del TRLPEMM.

En particular, y para el caso de que como consecuencia del dictamen del experto independiente resulte una diferencia de valor entre la concesión actual, y la concesión ampliada, superior a la inversión ofrecida, esta entidad se reserva la facultad de comprometerse bien a presentar un proyecto de inversión adicional,

bien a aportar una cantidad suficiente, con arreglo a lo previsto en la Disposición Transitoria Décima, para la financiación de infraestructuras de conexión terrestre.

De conformidad con lo expuesto,

SOLICITO, que se tenga por presentado este escrito con sus documentos adjuntos, se tengan por realizadas las peticiones contenidas en el mismo, y de su conformidad, y previa la tramitación legal correspondiente, por la Autoridad Portuaria de las Islas Baleares, se acuerde de forma sucesiva:

- 1.- Modificación del objeto de la concesión mediante la inclusión en el objeto de la misma de las superficies colindantes ocupadas por el edificio número 7.
- 2.- Ampliación del plazo original de la concesión en 14 años, conforme lo previsto en la disposición Transitoria Décima de la Ley de Puertos.

En Palma de Mallorca, a seis de julio de 2015



D. Javier Sanz Fernández.

Presidente del RCNP

ÍNDICE DE DOCUMENTOS APORTADOS

DOCUMENTO NÚMERO 1.- El proyecto para ampliación de pantalán del Muelle de San Pedro y del Pantalán N-01, suscrito por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Don Juna José Lemn, en septiembre de 2014.

DOCUMENTO NÚMERO 2.- El proyecto de “Reforma y Ampliación de las Instalaciones del Real Club Náutico de Palma”, suscrito por el estudio de arquitectura MSM ARQUITECTOS, con fecha de mayo de 2.015.

DOCUMENTO NÚMERO 3.- Memoria económico-financiera en el momento de la solicitud de ampliación en la que se incluyen todos los compromisos de inversión que justifican esta solicitud.

DOCUMENTO NÚMERO 4.- Cuentas anuales del RCNP de los tres últimos ejercicios.