Ports de Balears
Autoritat Portuària de Balears
Registro General de la Autoridad Portuaria de Baleares
Entrada 9333/2018 | 14/11/2018 10:44:10

RCNP
REAL CLUB NÁUTICO DE PALMA

A LA AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ISLAS BALEARES

A/A.: Sr. Director General de la Autoridad Portuaria de las Islas Baleares

Asunto: SOLICITUD DE PRÓRROGA DE LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE TITULARIDAD DEL REAL CLUB NAÚTICO DE PALMA.

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, de conformidad al artículo 82.2.a) del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante (en adelante, TRLPEMM), viene a **SOLICITAR EL OTORGAMIENTO DE UNA PRÓRROGA DE LA CONCESIÓN DEMANIAL AMPLIADA CONFORME A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA DÉCIMA DEL TRLEPMM, POR EL PLAZO MÁXIMO DE DURACIÓN ORDINARIA DE LAS CONCESIONES PORTUARIAS**, a cuyo efecto,

EXPONE

PRIMERO.- ANTECEDENTES DE RCNP

1.1.- El Real Club Náutico de Palma era titular hasta el año 1994, de diversas concesiones administrativas en el puerto de Mallorca, con el objeto de construcción y explotación de determinadas instalaciones náutico-deportivas en el puerto de Palma de Mallorca, y que son las siguientes:

a) OOMM de 12 de junio de 1948 y de 20 de enero de 1949, (expediente nº 837) para cercado.
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).

1.2.- Así mismo, el mencionado Real Club Náutico fue adjudicatario, en virtud de 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"*.
Este contrato se otorgó por un plazo de 25 años.

1.3.- Dicho contrato fue objeto de modificación por Resolución de la Autoridad Portuaria de fecha 12 de julio de 1994 que se formalizó en septiembre de 1994 cuando se aprueba el Texto Refundido del contrato de gestión de servicios públicos de 1978, recogiendo las prescripciones de la Resolución de la Dirección General de Puertos y Costas de 15 de noviembre de 1978, las modificaciones aprobadas por el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Baleares en sesión de 12 de julio de 1994 y " las derivadas de la diferente organización de la Administración Portuaria".

En virtud de la cláusula 1.7, en la redacción dada por la citada Resolución de la Autoridad Portuaria de fecha de septiembre de 1994, se "extingue o deja sin efecto" las concesiones otorgadas al Club Náutico con anterioridad a su fecha. Dicha cláusula establece a estos efectos que

> *"Las concesiones otorgadas al Club Náutico con anterioridad a la suscripción del presente contrato de gestión de servicios públicos, se extinguen o quedan sin efecto, a partir de la fecha de la aprobación de la modificación del contrato, quedando incorporadas sus obras e instalaciones a las que son objeto de explotación por parte del Club en base al contrato. Dichas concesiones son las siguientes: cerramiento de terrenos, OO.MM. de 12 de junio de 1948 y de 20 de enero de 1949, (expediente nº 837), superficie cerrada de 5.616,25 m2; piscina, O.M. de 27 de noviembre de 1965 (expediente nº 5 COP), superficie de 873,52 m2; surtidor de gasolina , O.M. de 19 de junio de 1967 (expediente nº 12 COP), superficie de 20,20 m2. Esta última concesión en la actualidad se encuentra desaparecida al haber quedado afectada por la explanada construida en base al proyecto anejo al contrato de servicios públicos".*

1.4. En el contrato modificado de 1994 se estableció una duración del título concesional hasta el 31 de diciembre de 2022.

1.5.- En junio del año 2015, RCNP presentó solicitud de ampliación del plazo concesional al amparo de la Disposición Transitoria Decima del TRLPEMM.

El 19 de junio de 2018 se nos ha notificado escrito de la Autoridad Portuaria en el que se recuerdan los aspectos tratados en las reuniones celebradas con este RCNP, a los efectos de ampliar o clarificar la solicitud de ampliación de plazo presentada por esta concesionaria al amparo de la Disposición Transitoria Decima del TRLPEMM. Dichas consideraciones han sido aceptadas expresamente por este RCNP a través de escrito presentado en la fecha de hoy ante la misma Autoridad Portuaria. Dicho procedimiento

se encuentra en tramitación y de su resolución resultaría un plazo de hasta el 31 de diciembre de 2036.

En dicho escrito, se presenta el proyecto definitivo de inversión para la ampliación de plazos, y que contempla el compromiso completo de inversión del concesionario, con exclusión de cualesquiera otras posibles inversiones o compromisos previamente analizados y/o distintos de los mencionados en dicho proyecto. En el mismo, no se contempla la ejecución de un parking, habida cuenta que el plazo concesional resultante de las condiciones expuestas en el escrito de junio de 2018 sería suficiente para la amortización de tal inversión.

En dicho escrito, no obstante, se hacía además la reserva de solicitar una prórroga del plazo concesional ampliado por el máximo de las concesiones y de conformidad con lo previsto en el artículo 82.2.(a) del TRLPEMM, para acometer otras inversiones, como es la del mencionado parking, y como así se hace a través del presente escrito.

SEGUNDO.- EXPOSICIÓN GENERAL DE LA SOLICITUD

2.1.- Durante la tramitación del procedimiento de ampliación del plazo, la Autoridad Portuaria sugería a este RCNP considerar la posibilidad, de encontrarla interesante, de ampliar su proyecto con un aparcamiento subterráneo que atendiera una parte de las necesidades de estacionamiento de vehículos de los socios y usuarios de club. Posteriormente, se remitió a este RCNP un ejemplar de un estudio de alternativas "Anteproyecto de un aparcamiento subterráneo en el contramuelle Mollet del Puerto de Palma", realizado por la propia Autoridad Portuaria, a fin de su conocimiento y posible consideración de las alternativas en él contempladas.

2.2.- Dado que este RCNP entiende que el proyecto de un aparcamiento subterráneo en el contramuelle Mollet del Puerto de Palma podría ser atractivo para sus usuarios y económicamente viable, siempre y cuando se disponga de un plazo concesional superior al resultante de la ampliación prevista en la Disposición Transitoria Décima, por medio del presente escrito, viene a solicitar una prórroga del plazo concesional resultante del expediente de ampliación de plazos según lo previsto en la Disposición Transitoria Décima del TRLPEMM.

TERCERO.- SOBRE LA SOLICITUD DE LA PRÓRROGA CONCESIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS EN VIRTUD DE LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 82 DEL TRLPEMM

3.1.- El objeto de la esta solicitud es, por tanto, la obtención de una prórroga por la duración máxima del plazo ordinario de las concesiones legalmente permitida. Ello en virtud de lo previsto en la cláusula 3ª del "*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" de septiembre de 1994, en relación con el artículo 82.2.a) del TRLPEMM que establece lo siguiente:

"Artículo 82 Plazo de las concesiones

1. El plazo de las concesiones será el que se determine en el título correspondiente y no podrá ser superior a 50 años. (...)

2. El vencimiento del plazo de la concesión deberá coincidir con el de la autorización de actividad o el de la licencia de prestación del servicio, y será improrrogable salvo en los siguientes supuestos:

a) Cuando en el título de otorgamiento se haya previsto expresamente la posibilidad de una o varias prórrogas, en cuyo caso, a petición del titular y a juicio de la Autoridad Portuaria, podrá ser prorrogado, sin que el plazo inicial unido al de las prórrogas pueda superar el plazo máximo de 50 años."

3.2.- Como ya se apuntó anteriormente, la prórroga solicitada viene justificada por la necesidad de un mayor plazo concesional para la amortización por parte de la concesionaria de las inversiones adicionales y relevantes a realizar en la concesión y que tendrán por objeto la construcción de un aparcamiento subterráneo en el contramuelle Mollet del Puerto de Palma, para atender una parte de las necesidades de estacionamiento de vehículos de los socios y usuarios de club.

La solicitud de prórroga solicitada cumple con todos los requisitos fijados por el TRLPEMM por cuanto:

a) El plazo de prórroga solicitado, unido al plazo inicial, no supera el plazo máximo de 50 años de plazo concesional habida cuenta de que precisamente, se solicita la prórroga hasta el plazo máximo ordinario legalmente permitido.
b) La prórroga solicitada es inferior a la mitad del plazo inicial de la concesión.
c) Ha transcurrido más de la tercera parte del plazo de la vigencia de la concesión.
d) El concesionario se encuentra al corriente del cumplimiento de las demás obligaciones derivadas de la concesión.

3.4.- A mayor abundamiento y para mayor seguridad jurídica, las obras comprometidas y que justifican la prórroga solicitada cumplen con los parámetros de inversión exigidos en el apartado b) del citado artículo segundo del artículo 82 y que daría derecho a solicitar una prórroga aun no estando prevista esta circunstancia en el título concesional.

Los requisitos concretos para acceder a la citada prórroga prevista en el artículo 82.2.b, son, por tanto, los siguientes:

a) Que el concesionario lleve a cabo una inversión relevante no prevista inicialmente en la concesión.

La inversión para la ejecución del aparcamiento subterráneo tiene un presupuesto de 4.081.000 euros lo que si se pone en relación con la inversión inicial, es fácilmente constatable la relevancia económica de la misma.

Por otro lado, la relevancia en la construcción del aparcamiento subterráneo para el puerto y su entorno viene dada por la propia voluntad de la Autoridad Portuaria que de oficio ha propuesto a esta concesionaria la idoneidad de llevar a cabo la construcción del mismo.

b) Que dicha inversión haya sido autorizada por la Autoridad Portuaria.

Adjunto al presente escrito como documento número uno, se presenta el proyecto básico para la construcción del aparcamiento subterráneo y se solicita de forma expresa la autorización para su ejecución.

c) Que dicha inversión de interés para mejorar la productividad, la eficiencia energética o la calidad ambiental de las operaciones portuarias, o suponga la introducción de nuevas tecnologías o procesos que incrementen su competitividad.

Ciertamente, la actividad del RCNP es singular en el puerto de Palma toda vez que es una entidad sin ánimo de lucro que promociona las actividades deportivas y el cumplimiento de este requisito general hay que adaptarlo a las circunstancias particulares de la actividad del RCNP.

No obstante y ligado a lo indicado sobre la relevancia de la inversión, deducimos que de oficio la propia Autoridad Portuaria ha entendido que la construcción del aparcamiento subterráneo incrementará la competitividad del RCNP, al incluir entre el abanico de servicios prestados a sus socios y usuarios en general, un servicio de aparcamiento que dada la ubicación del puerto resulta, en efecto, una mejora con respecto a la situación actual.

En efecto, la construcción del nuevo aparcamiento subterráneo mejora la movilidad en la zona del puerto y descongestiona los espacios adyacentes al mismo. Con ello, sin duda alguna, se contribuye a una mejora del medio ambiente y la calidad ambiental de las operaciones portuarias. Se minimizan impactos

visuales en la zona, se reduce la contaminación lumínica y acústica al reducir el tráfico en la zona. Además de contribuir a un incremento de la eficiencia en cuanto a la utilización de los espacios portuarios que por su propia naturaleza, son escasos y limitados.

d) Que la nueva inversión sea superior al 20 por ciento del valor actualizado de la inversión inicialmente prevista.
En este sentido, la inversión inicial actualizada es de 10.566.000 de euros. Y por tanto, el 20% del valor actual de esta inversión inicial representa un valor 2.113.000 euros. La nueva inversión comprometida supera ampliamente dicho umbral.

Además, si como consecuencia de la ampliación del plazo concesional conforme a la Disposición Transitoria Décima del TRLPEMM, se entendiese que la nueva inversión inicial es la resultante de aquélla, esto es 8.034.000 euros, la nueva inversión comprometida por valor de 4.081.00 euros, para la obtención de la prórroga que ahora se solicita, también supera ese umbral del 20% exigido en el artículo 82.2.b) del TRLPMM.

3.5.- Finalmente, a efectos de acreditar lo anteriormente señalado se adjunta a esta solicitud la siguiente documentación:

a) Como documento número 1, el proyecto básico de las obras a ejecutar

b) Como documento número 2, Memoria económico financiera del proyecto.

CUARTO.- PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN DE CONCESIONES

4.1.- La petición que se formula tiene su amparo legal en el citado artículo 82.2.a y en el artículo 88 del TRLPEMM referente a las modificaciones de concesiones. Este último artículo 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."

4.2.- De acuerdo con el régimen legal expuesto, resulta que la ampliación del plazo de la concesión en el supuesto establecido en el artículo 82.2.a TRLPEMM no tiene carácter de modificación sustancial y por tanto, requerirá únicamente informe previo del Director de la Autoridad Portuaria, que será elevado por el Presidente al Consejo de Administración para su resolución.

QUINTO.- COMPATIBILIDAD DE LA SOLCITUD DE PRÓRROGA CON EL OTORGAMIENTO DE UNA AMPLIACIÓN DE PLAZO DE CONFORMIDAD CON LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA DÉCIMA DEL TRLPEMM.

La solicitud de prórroga presentada es posible y compatible con el otorgamiento de una ampliación de plazos, habida cuenta de que con ello se iguala la posición jurídica del titular de la concesión solicitante de una prórroga con la de aquellos nuevos concesionarios que de acuerdo a la nueva normativa, pueden obtener concesiones a 50 años. Y así, la Abogacía del Estado en su dictamen A.G.-ENTES PÚBLICOS 18/16 (R-174/16) lo ha manifestado en los términos siguientes:

"Resuelto con esta interpretación finalista y acorde con los principios constitucionales el obstáculo que, para igualar la posición de ambos concesionario, supone el tenor literal del apartado 6 de la disposición transitoria del TRLPEMM, en la redacción de la Ley 18/2014, la respuesta a la concreta cuestión ahora suscitada, que no es otra que la compatibilidad entre la ampliación del plazo inicial de las concesiones y una posible prórroga solicitada con posterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 8/2014, resulta bastante sencilla.

En efecto, teniendo en cuenta que la aplicación del plazo inicial de una concesión (otorgada con anterioridad al Real Decreto-ley 8/2014 y solicitada en el plazo máximo de un año contado a partir de la entrada en vigor del Real Decreto-ley, según establece el apartado 2 de la disposición transitoria décima) no puede superar los 2/5 del plazo inicial ni el plazo máximo de 50 años del artículo 82 del TRLPEMM (apartado 1, antepenúltimo párrafo, de la disposición transitoria décima), ***una vez otorgada la ampliación sería admisible una prórroga del plazo inicial ampliado si con ellos se iguala la posición jurídica del titular de la concesión que solicitó la prórroga con la de aquellos otros concesionario que, en el futuro y de acuerdo con la nueva normativa, pueden obtener su concesión sin los límites temporales vigentes hasta ahora."*** (El subrayado es nuestro).

SEXTO.-SUBSANACIÓN Y MEJORA DE LA SOLICITUD.

6.1.- En todo caso, esta entidad manifiesta su disposición, 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 68 de la de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

6.2.- La presente solicitud se presenta en la confianza del buen fin del expediente de ampliación de plazos previsto en la Disposición Transitoria Décima del TRLPEMM actualmente en tramitación y por ello, la solicitud de prórroga se condiciona a la previa resolución de aquél. En tal consideración, este RCNP se reserva el derecho a desistir, subsanar, mejorar o ampliar el contenido de esta solicitud en función de lo que resulte de aquél expediente de ampliación de plazos.

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 el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de las Islas Baleares, se acuerde otorgar una prórroga del plazo concesional por la máxima duración ordinaria de las concesiones, es decir, por el plazo máximo hasta alcanzar los 50 años de concesión.

En Palma de Mallorca, a 14 noviembre de 2018

REAL CLUB NÁUTICO
Muelle de San Pedro, 1
07012 PALMA DE MALLORCA
ISLAS BALEARES - ESPAÑA

D. Javier Sanz Fernández
Presidente del RCNP