

PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES DE LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA ADECUACION Y EXPLOTACIÓN DEL BAR-CAFETERÍA Y SUPERFICIE DEPORTIVA ANEXA, UBICADOS EN LA PARCELA 23 DE LA DÁRSENA DE PESCA DEL PUERTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.

1ª.- La presente concesión administrativa, que no supone cesión del dominio público portuario estatal ni de las facultades dominicales del Estado, se otorga **PARA LA OCUPACIÓN DE 3.319,45 m² DE SUPERFICIE TERRESTRE PARA LA ADECUACION Y EXPLOTACIÓN DEL BAR-CAFETERÍA Y SUPERFICIE DEPORTIVA ANEXA, UBICADOS EN LA PARCELA 23 DE LA DÁRSENA DE PESCA DEL PUERTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE**, con sujeción a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, y demás disposiciones aplicables a las concesiones sobre dominio público portuario estatal.

La utilización del dominio público portuario concedido se sujetará a lo establecido en dichas leyes, en el Reglamento de explotación y policía y en las correspondientes ordenanzas portuarias. En lo no previsto en las anteriores disposiciones serán de aplicación la legislación de costas.

A falta de normas especiales o en caso de insuficiencia de éstas, las concesiones sobre bienes del dominio público portuario se registrarán por las disposiciones de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

La Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife entregará la superficie y las instalaciones objeto de la presente concesión en las condiciones actuales. Se entiende que la entidad concesionaria conoce su estado presente y renuncia a cualquier reclamación por estos conceptos.

2ª.- Esta concesión se otorga por un plazo de **Dieciocho (18) AÑOS**, salvo los derechos preexistentes y sin perjuicio de tercero. El cómputo de este plazo se iniciará el día de la fecha de notificación al concesionario de la resolución de otorgamiento de la concesión.

Terminado el plazo de explotación señalado, la entidad concesionaria deberá retirar las instalaciones desmontables, devolviendo su emplazamiento a la situación original.

3ª.- El otorgamiento de la concesión no exime a su titular de la obtención y mantenimiento en vigor de las licencias, permisos y autorizaciones legalmente procedentes, ni del pago de los tributos que le sean de aplicación, incluyendo el Impuesto sobre bienes inmuebles que le corresponda.

4ª.- El concesionario vendrá obligado a cumplir las disposiciones vigentes que afecten al dominio público concedido y a las obras y actividades que en el mismo se



desarrollen, especialmente, las correspondientes a licencias y prescripciones urbanísticas, así como las relativas a las zonas e instalaciones de interés para la defensa nacional, sin que las obras que se ejecuten puedan ser obstáculo al ejercicio de las competencias que en materia de seguridad, vigilancia, lucha contra la contaminación u otras correspondan a la Administración.

De igual modo, el titular de la concesión estará sujeto a la obligación de formalizar las declaraciones conducentes a la incorporación en el catastro inmobiliario de los inmuebles objeto de concesión y sus alteraciones de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del catastro inmobiliario.

5ª.- Dentro del plazo de **UN MES** contado desde el día de la notificación de la resolución de otorgamiento de la concesión, el concesionario deberá consignar, a disposición del Presidente de la Autoridad Portuaria, la garantía definitiva o de construcción, por importe equivalente al **5%** del presupuesto total de las obras, equipamiento e instalaciones definidas en el proyecto básico presentado en la fase de concurso y que sirvió de base al otorgamiento, mediante aval bancario debidamente bastantado por los Servicios Jurídicos del Estado o bien mediante ingreso en efectivo efectuado en la Caja General de Depósitos de la Delegación del Ministerio de Economía y Hacienda, aportando, en este caso, el documento original acreditativo del ingreso efectuado, a disposición del Presidente de la Autoridad Portuaria en los términos establecidos por el artículo 95.1 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, pudiendo la Autoridad Portuaria exigir en su formalización otros requisitos que estime convenientes. La no constitución de la garantía de construcción será causa de caducidad de la concesión.

La garantía de construcción responderá, no sólo de la ejecución de las obras, sino también del resto de las obligaciones derivadas de esta concesión.

Si el concesionario no constituye la garantía en el plazo establecido para este fin, se entenderá que renuncia a la concesión, con pérdida de la garantía provisional.

Si el interesado desistiera injustificadamente, a juicio de la Autoridad Portuaria, de la petición o renunciara al título, perderá la garantía constituida.

Si la Autoridad Portuaria ejecutase, parcial o totalmente, la garantía de construcción, el concesionario queda obligado a completarla o reponerla en el plazo de un mes contado a partir de la notificación de la disminución de su importe. El incumplimiento de esta obligación será causa de caducidad de la concesión.

6ª.- Las obras se realizarán con arreglo al proyecto básico presentado en el concurso de otorgamiento de la concesión y al Proyecto de Construcción que lo complete, suscrito por profesional legalmente habilitado.

El concesionario deberá presentar el proyecto de construcción en el plazo de **TRES (3) MESES** a contar desde la notificación del acuerdo de otorgamiento de la concesión. Este proyecto deberá ser aprobado por la Autoridad Portuaria. A este fin, los servicios técnicos competentes de la Autoridad Portuaria deberán comprobar que es completo, que no altera el proyecto básico y que resulta suficiente para la



ejecución de las obras. Si dichos servicios estimaran que el proyecto es incompleto, el concesionario deberá completarlo debidamente.

En el caso de que el proyecto de construcción altere el proyecto básico, la Autoridad Portuaria podrá adoptar alguna de las siguientes decisiones: a) Obligar a que el concesionario adapte el proyecto de construcción al básico en el plazo fijado al efecto; b) Modificar la concesión de acuerdo con el procedimiento legal que corresponda, salvo que afecte al principio de concurrencia en el otorgamiento de la concesión.

Si el concesionario no adapta el proyecto de construcción al proyecto básico en el plazo señalado, la Autoridad Portuaria procederá a incoar expediente de caducidad de la concesión. De igual forma, si, transcurrido el plazo señalado para la presentación del proyecto de construcción, éste no se hubiese presentado, la Autoridad Portuaria incoará expediente de caducidad de la concesión, salvo que, a solicitud del concesionario, la Autoridad Portuaria aprecie la concurrencia de causa que justifique el otorgamiento de prórroga del plazo.

7ª.- La ejecución de las obras deberá ajustarse al proyecto de construcción y se llevará a cabo bajo el exclusivo riesgo y responsabilidad del concesionario, que deberá designar, antes de la iniciación de las obras, como director de las mismas a un técnico competente, condición que se acreditará ante la Autoridad Portuaria, mediante el correspondiente certificado del colegio profesional respectivo sobre el registro del nombramiento de director de las obras.

El concesionario deberá cumplir las obligaciones de coordinación de actividades empresariales en calidad de titular del centro de trabajo de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales.

8ª.- El concesionario dará comienzo a las obras dentro del plazo de **DOS (2) MESES**, contado a partir de la notificación de la conformidad de la Autoridad Portuaria con el proyecto de construcción presentado, debiendo quedar totalmente terminadas en el plazo que se haya previsto en el mismo, sin que, en ningún caso, supere los **CATORCE (14) MESES**.

9ª.- Para que las obras puedan comenzarse dentro del plazo fijado al efecto, el concesionario solicitará por escrito de la Autoridad Portuaria con la suficiente antelación la entrega y puesta a su disposición de los terrenos, que se practicará por los servicios técnicos de la Autoridad Portuaria competentes, levantándose acta y plano, en los que se consignará la superficie total otorgada por la concesión.

El dominio público objeto de concesión se entregará en las condiciones existentes a la fecha de otorgamiento.

10ª.- Si, transcurrido el plazo señalado para el comienzo de las obras, éstas no se hubiesen iniciado, la Autoridad Portuaria incoará expediente de caducidad de la concesión, salvo que, a solicitud del concesionario, la Autoridad Portuaria aprecie la concurrencia de causa que justifique el otorgamiento de prórroga del plazo.



En el supuesto en el que el concesionario acredite que no puede iniciar las obras en el plazo establecido ante la imposibilidad de obtener las licencias, permisos u autorizaciones necesarias, por causas no imputables al mismo, éste podrá renunciar a la concesión, en cuyo caso se le devolverá la garantía de construcción. En el caso de que no renuncie a la concesión, la Autoridad Portuaria incoará el expediente de caducidad la misma.

Si el concesionario incumpliera el plazo de terminación de las obras, la Autoridad Portuaria iniciará el expediente de caducidad de la concesión, salvo que, a petición del concesionario, la Autoridad Portuaria aprecie la concurrencia de causa que justifique el otorgamiento de prórroga del plazo.

11ª.- La Autoridad Portuaria podrá inspeccionar, en todo momento, la ejecución de las obras, para comprobar si las mismas se ajustan al proyecto. Si se apreciara la existencia de defectos en las obras, se comunicará al titular de la concesión tal circunstancia y la Autoridad Portuaria podrá acordar la paralización de las obras hasta que se subsanen los defectos observados.

12ª.- Terminadas las obras, el concesionario solicitará por escrito de la Autoridad Portuaria el reconocimiento de las mismas, que se practicará por los servicios técnicos competentes de la Autoridad Portuaria con asistencia del concesionario, quien podrá acudir acompañado por técnico designado al efecto, levantándose plano y acta de reconocimiento final en la que se recogerá la superficie exacta ocupada por la concesión.

En el caso de que las obras construidas presenten variaciones sensibles sobre las obras definidas en el proyecto que pudieran implicar una modificación de la concesión otorgada, se deberá elevar el plano y el acta de reconocimiento final a la consideración del Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria, quien podrá adoptar alguna de las siguientes decisiones: a) ordenar al concesionario que adapte las obras al proyecto aprobado en el plazo fijado al efecto; b) modificar la concesión por el procedimiento legal que corresponda.

En el caso de que el concesionario no adaptase las obras al proyecto aprobado en el plazo señalado, la Autoridad Portuaria incoará expediente de caducidad de la concesión.

13ª.- La garantía definitiva o de construcción se devolverá al concesionario, a instancia de éste, según lo previsto en el artículo 93.4 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, una vez transcurrido un mes desde la suscripción del acta de reconocimiento final de las obras, y siempre que se haya constituido la garantía de explotación a la que se hace referencia en la condición 18ª.

14ª.- El concesionario queda obligado a conservar las obras y el dominio público concedido en perfecto estado de uso, limpieza, higiene y ornato, realizando a su cargo, las reparaciones ordinarias y extraordinarias que sean precisas.

La Autoridad Portuaria podrá inspeccionar, en todo momento, el estado de conservación de las obras y dominio público concedido, así como ordenar las obras



de mantenimiento y/o reparación que deban realizarse, quedando obligado el concesionario a ejecutarlas a su cargo en el plazo que se le señale.

Si el concesionario no realizara dichas obras en el plazo establecido, la Autoridad Portuaria incoará el expediente sancionador correspondiente, sin perjuicio de iniciar el expediente de caducidad del título.

Asimismo, la Autoridad Portuaria podrá proceder, previo apercibimiento, a la ejecución subsidiaria de las obras a cargo del concesionario, de conformidad con los artículos 99 y 102 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

La destrucción de todas o de la mayor parte de las obras autorizadas por la concesión, debida a caso fortuito o fuerza mayor, dará derecho al concesionario a optar entre la extinción de la concesión sin indemnización alguna, o la reconstrucción de las obras a su cargo en la forma y plazo que le señale la Autoridad Portuaria, sin que, en este último supuesto, se altere el plazo concesional inicialmente señalado.

Si la destrucción ocurriese por dolo o culpa del concesionario o personas que de él dependan, la Autoridad Portuaria incoará el expediente sancionador correspondiente, así como iniciará los trámites para declarar la caducidad del título.

Durante la vigencia de la concesión el titular de ésta no podrá realizar ninguna modificación o ampliación de las obras sin la previa autorización de la Autoridad Portuaria de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante. El incumplimiento de esta condición será causa de caducidad de la concesión.

15ª.- La explotación de las instalaciones deberá cumplir una serie de condicionantes que se citan a continuación:

- a) El concesionario no podrá destinar las instalaciones y terrenos concedidos a usos distintos de los expresados en plan especial del Puerto de Santa Cruz de Tenerife.
- b) Se mantendrá la ubicación y dimensiones de los actuales accesos, salvo por aprobación de la Autoridad Portuaria previa solicitud del concesionario.
- c) La explotación de las instalaciones objeto de la presente concesión se ajustará al siguiente horario:
 1. Se permitirá la apertura y servicio los 365 días del año.
 2. El horario diario de apertura comenzará a las 05:00
 3. El horario de atención al público no excederá de las 0:00 horas.
 4. Fuera del horario definido se permitirá al concesionario acceder a las instalaciones exclusivamente para realizar tareas de mantenimiento, limpieza y conservación.
 5. De manera excepcional se permitirá, previa autorización de la Autoridad Portuaria, la celebración de eventos sujetos al uso de la concesión.



- d) El adjudicatario deberá adoptar las medidas que considere convenientes para evitar daños de todo género a las personas y bienes con motivo de la concesión autorizada. Serán de su cuenta las responsabilidades inherentes a los daños o perjuicios que puedan causar a terceros y a las instalaciones inmediatas.

16ª.- El concesionario abonará por adelantado, con carácter bimensual, a la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife a partir de la notificación de la resolución de otorgamiento de la concesión, y en la forma que acuerde la Autoridad Portuaria, el importe correspondiente a la **Tasa de Ocupación**, determinada de conformidad con lo dispuesto en los artículos 173 a 182 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, lo que supone la cantidad anual de **TREINTA Y SIETEMIL CINCUENTA Y TRES EUROS CON SESENTA Y CINCO CÉNTIMOS (37.053,65 €)** según se detalla en el siguiente desglose:

a) Por Ocupación de Terrenos:

3.319,45 m² x 77,16 €/m² x 7,50 % (gravamen) = 19.209,66 €/año

Total Tasa de Ocupación de terrenos: 19.209,66 €/año

b) Por Ocupación de Obras e Instalaciones:

Valor de las instalaciones a concesionar: 172.285,79 € (según tasación)

- Anualidad amortización: 172.285,79 € / 35 años = 4.922,48 €/año

- Valor de las obras: 172.285,79 € x 7,50% = 12.921,51 €/año

Total Tasa de Ocupación instalaciones: 17.843,99 €/año

TOTAL TASA DE OCUPACIÓN: 37.053,65 €/año

Igualmente abonará, por bimestres adelantados, a partir de la fecha de finalización de las obras o de la fecha en la que debieron terminarse de conformidad con la cláusula 8ª, una Tasa de actividad de conformidad con lo dispuesto en el Título VII, Capítulo II, Sección III, del RD. 2/2011 de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

En la presente concesión la base imponible es el volumen de negocio desarrollado en el dominio público portuario otorgado.

Se facturará en concepto de Tasa de Actividad un porcentaje del volumen de negocio de la empresa, directamente atribuible a las actividades desarrolladas en la zona objeto de esta concesión. Este importe como mínimo será el comprometido por el



concesionario en su oferta de concurso, QUE EN NINGÚN CASO SERÁ INFERIOR A 325.000,00 €. El gravamen establecido para la determinación el importe de la tasa de actividad será del **UNO CON VEINTE POR CIENTO (1,20%)**.

En ningún caso la cuantía de la tasa de actividad será inferior del 20% del importe de la tasa de ocupación, como se recoge en el artículo 188, apartado b) punto 2º.1 del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

Su cuantía se calculará para el primer ejercicio, sobre el volumen de negocio mínimo declarado en la oferta de concurso y, en los ejercicios sucesivos, sobre los datos reales del año anterior siempre y cuando se supere el mínimo comprometido. Al finalizar cada año el titular de la concesión presentará y justificará adecuadamente el volumen de negocio anual en el ámbito de la concesión administrativa, para lo cual deberá disponer de contabilidad separada de otros centros de trabajo de los que pudiera disponer.

En el supuesto de que, previa solicitud de la entidad concesionaria, la Autoridad Portuaria hubiera autorizado la cesión parcial de la concesión administrativa a un tercero, el cesionario deberá abonar la **Tasa de actividad, de acuerdo con el volumen de negocio que genere en el ámbito cedido**, con el mínimo anteriormente descrito, esto es, 325.000,00 €, al que se aplicará un gravamen del **UNO CON VEINTE POR CIENTO (1,20%)**. Por su parte, el cedente deberá abonar una Tasa de actividad que se calculará aplicando un porcentaje del **UNO CON VEINTE POR CIENTO (1,20%)** sobre el precio pactado por la cesión parcial de la concesión (renta, etc.).

Anualmente, a fecha 31 de diciembre, el concesionario vendrá obligado a presentar en esta Autoridad Portuaria los datos relativos al volumen de negocio desarrollado por la empresa durante el año transcurrido en el ámbito de la concesión administrativa, para lo cual deberá disponer de **contabilidad separada** de otros centros de trabajo de los que pudiera disponer

Así mismo, a fecha 31 de julio el concesionario estará obligado a presentar en esta Autoridad Portuaria una copia de las **Cuentas de Resultados de Explotación** relativas a la actividad desarrollada en el ámbito de la concesión administrativa.

En el valor de las tasas no está incluida la cuota del Impuesto General Indirecto Canario, debiendo aplicarse a dichos valores el valor del tipo impositivo vigente en cada momento.

Estas tasas podrán ser revisadas cada cinco años, en la misma proporción que las variaciones que experimenten los valores de las bases utilizadas para fijarlas, en los términos que establezcan las normas reguladoras correspondientes.

A través de la Ley de Presupuestos Generales del Estado u otra que, en su caso, se apruebe a estos efectos, se podrá proceder a la variación de la cuota íntegra de la tasa, en lo que respecta la ocupación de terrenos y aguas, y a la modificación del tipo de gravamen de la tasa de actividad, cuando se justifique por variaciones en los costes o en las condiciones de demanda.



Independientemente de que el abono de las tasas está garantizado por la fianza, la Autoridad Portuaria podrá utilizar para su cobro el procedimiento administrativo de apremio, de conformidad con el artículo 172 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

La Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife podrá gestionar el cobro de las liquidaciones mediante domiciliación bancaria que deberá ser autorizada por el concesionario. Asimismo, se informa de que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 14.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el concesionario deberá darse de alta en la sede electrónica de este Organismo.

17ª.- Los gastos originados por el anuncio de la resolución de otorgamiento de la concesión será por cuenta del concesionario.

18ª.- La concesión se destinará exclusivamente al objeto definido en el título de otorgamiento, sin que pueda utilizarse el dominio público concedido, ni las obras en él ejecutadas, para usos distintos de los expresados.

El desarrollo de actividades que no figuren en el objeto del título concesional será causa de caducidad de la concesión.

19ª.- El concesionario gestionará la concesión a su riesgo y ventura. En ningún caso, la Autoridad Portuaria será responsable de las obligaciones contraídas por el concesionario ni de los daños o perjuicios causados por éste a terceros.

Todo el personal necesario para la explotación de la concesión será por cuenta y a cargo del concesionario. También serán a su cargo los gastos de suministro de electricidad, agua, teléfono, recogida de basuras, otros servicios necesarios para el desarrollo de la actividad y todos los gastos que ésta ocasione. Igualmente, será a cuenta del concesionario la contratación de aquellos suministros, las acometidas y el pago de los tributos correspondientes.

20ª.- El concesionario dotará los servicios del adecuado personal capacitado que seguirá cuantas normas relativas a higiene, limpieza o policía dicte tanto la Autoridad Portuaria como las Autoridades competentes por razón de la materia. De igual modo, el concesionario deberá cumplir las obligaciones de coordinación de actividades empresariales en calidad de titular del centro de trabajo de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales.

Antes del inicio de la explotación, el concesionario presentará ante la Autoridad Portuaria la acreditación de haber realizado la evaluación de riesgos y la organización de los recursos para el desarrollo de la actividad preventiva. Igualmente deberá acreditar que los trabajadores vinculados a la concesión han recibido las informaciones relativas a los riesgos y medios preventivos.

De acuerdo con lo previsto en la legislación vigente sobre prevención y control de emergencias, el concesionario deberá facilitar a la Autoridad Portuaria un informe de



seguridad que será tenido en cuenta por dicho organismo portuario para la elaboración del plan de emergencia interior del puerto, así como cumplir con el resto de las obligaciones que le corresponda en esta materia.

Asimismo, el concesionario adoptará las medidas exigidas por la normativa aplicable sobre protección de instalaciones portuarias.

21ª.- La falta de utilización, durante un período de 12 meses, de las obras y bienes de dominio público concedidos, será motivo de caducidad de la concesión, a no ser que obedezca a justa causa.

Corresponde a la Autoridad Portuaria valorar las causas alegadas por el concesionario para justificar la falta de uso de la concesión. A tal efecto, el concesionario queda obligado, antes de que transcurran los doce meses, a poner en conocimiento de la Autoridad Portuaria las circunstancias que motiven la falta de utilización de bienes concedidos y obras autorizadas. Si el concesionario no justifica, adecuadamente, a juicio de la Autoridad Portuaria, la falta de utilización de las obras y bienes de dominio público concedidos, ésta incoará expediente de caducidad de la concesión.

22ª.- El concesionario, durante el periodo de vigencia de la concesión, vendrá obligado al cumplimiento del Código de Conducta Ambiental aprobado por el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife en la sesión celebrada en fecha 21 de mayo de 2014. Cuando las instalaciones no satisfagan las normas aplicables, el concesionario estará obligado a adoptar, en los plazos que se le señalen por la autoridad competente, las medidas correctoras necesarias para que se cumplan dichas normas.

De conformidad con el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, el titular de la concesión, si la actividad que se realiza en la misma es potencialmente contaminante, deberá cumplir con las obligaciones que le imponga dicho real decreto y demás normas aplicables. A estos efectos, el titular de la concesión elaborará, con carácter previo a la extinción de la misma, un informe de situación del suelo que permita evaluar el grado de contaminación del mismo y lo pondrá a disposición de la Autoridad Portuaria.

23ª.- El concesionario suscribirá los seguros que sean obligatorios para el ejercicio de su actividad. En cualquier caso, deberá suscribir un seguro o presentar un aval u otra garantía financiera equivalente que cubra los daños derivados del ejercicio de su actividad que puedan afectar a las obras o instalaciones objeto de la concesión.

24ª.- El concesionario quedará obligado a realizar al menos el volumen mínimo de facturación, en el desarrollo de la actividad objeto del título de otorgamiento, presentado en la oferta de concurso.

Si el concesionario incumpliera la obligación relativa al volumen mínimo de facturación, deberá en todo caso, abonar a la Autoridad Portuaria, el importe mínimo de la tasa de actividad comprometida.



25ª.- De conformidad con el artículo 92 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, el concesionario, podrá transmitir por actos ínter vivos la concesión otorgada, previa autorización expresa de la Autoridad Portuaria, si se cumplen las condiciones establecidas en el apartado 3 de dicho artículo. A estos efectos, quien se subroga en su posición asumirá todos los derechos y obligaciones que se deriven de la concesión, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre. La Autoridad Portuaria podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto en el plazo de tres meses. Dicho plazo se computará, en el supuesto del tanteo, desde que la notificación por el concesionario de las condiciones en que va a proceder a transmitir la concesión, entre las que necesariamente habrán de reflejarse las relativas al precio y formas de pago. Y, en el caso del retracto, desde que tenga conocimiento expreso la Autoridad Portuaria.

Cuando la persona jurídica titular de una concesión se fusione con otra o se escinda se considerará que se ha producido un cambio de titularidad, siendo necesaria la previa autorización expresa de la Autoridad Portuaria.

Si el adjudicatario de una concesión mediante remate judicial o administrativo, o los herederos de un concesionario, no cumplieren los requisitos establecidos en el precitado artículo 92, los nuevos titulares de la concesión deberán transferirla, en el plazo de 12 meses, a un nuevo concesionario que, a estos efectos, no presente limitación alguna.

Asimismo, en caso de adjudicación de la concesión mediante remate judicial o administrativo, la Autoridad Portuaria podrá ejercer el derecho de retracto en el plazo de tres meses, a contar desde el momento en que la Autoridad Portuaria tenga conocimiento de dicha adjudicación.

No se inscribirá en el registro de la propiedad la transmisión de las concesiones, o la constitución de derechos reales sobre las mismas, sin que se acompañe certificación de la Autoridad Portuaria acreditativa del cumplimiento de los requisitos exigidos en el artículo 92 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, y de las cláusulas de la concesión.

26ª.- El concesionario podrá ceder a un tercero el uso parcial, de la misma, previa autorización de la Autoridad Portuaria. En todo caso, para que la Autoridad Portuaria autorice la cesión del uso de la concesión se deberán cumplir al menos las siguientes condiciones:

- a) Que el cesionario reúna los requisitos exigidos para el ejercicio de la actividad o prestación del servicio objeto de cesión.
- b) Que se dé conocimiento por escrito a la Autoridad Portuaria del contrato de cesión con anterioridad a su celebración.
- c) Que el concesionario-cedente se encuentre al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de la concesión.

En ningún caso serán autorizadas cesiones del cesionario a favor de terceros.



27ª.- La constitución de hipotecas y otros derechos de garantía sobre las concesiones, que deberán ser destinados a la realización, modificación o ampliación de obras, construcciones o instalaciones sobre los terrenos objeto de las mismas, deberá ser autorizada previamente por la Autoridad Portuaria, cumpliendo con lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

28ª.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 96 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, la concesión se extinguirá por:

- a) Vencimiento del plazo de otorgamiento.
- b) Revisión de oficio en los supuestos establecidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- c) Renuncia del titular, que sólo podrá ser aceptada por la Autoridad Portuaria cuando no cause perjuicio a ésta o a terceros.
- d) Mutuo acuerdo entre la Autoridad Portuaria y el titular de la concesión.
- e) Disolución o extinción de la sociedad titular de la concesión, salvo en los supuestos de fusión o escisión.
- f) Revocación.
- g) Caducidad.
- h) Rescate.
- i) Extinción de la autorización o de la licencia de la que el título demanial sea soporte.

29ª.- En todos los casos de extinción de la concesión, la Autoridad Portuaria decidirá sobre el mantenimiento de las obras e instalaciones no desmontables, que revertirán gratuitamente y libre de cargas a la Autoridad Portuaria, o decidirá su levantamiento y retirada del dominio público por el concesionario y a sus expensas.

Si la Autoridad Portuaria no se pronuncia expresamente, se entenderá que opta por su mantenimiento, sin perjuicio de que, previamente a la fecha de extinción, pueda decidir su levantamiento y retirada.

La Autoridad Portuaria, sin más trámite, tomará posesión de los bienes e instalaciones, pudiendo solicitar a las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía la suspensión del correspondiente suministro.

La Autoridad Portuaria no asumirá ningún tipo de obligación laboral o económica del titular de la concesión, vinculada o no a la actividad objeto del título extinguido.

30ª.- Si la Autoridad Portuaria decidiese el mantenimiento de las obras e instalaciones, éstas revertirán gratuitamente y libres de cargas a la Autoridad Portuaria en la fecha de extinción, pudiendo el concesionario retirar aquellos elementos instalados con posterioridad al otorgamiento de la concesión, siempre que no estén unidos de manera fija al inmueble y con ello no se produzca quebrantamiento ni deterioro del mismo.



De la recepción por la Autoridad Portuaria de los bienes revertidos, se levantará la correspondiente acta en presencia del concesionario, si compareciese. En el acta se reseñará el estado de conservación de los bienes revertidos, especificándose, en su caso, los deterioros que presenten. Si existieran deterioros, el acta servirá de base para instruir el correspondiente expediente, en el que se concretará el importe de las reparaciones necesarias, que se exigirá al concesionario. Si éste no cumpliera esa obligación, responderá la garantía de explotación, y si ésta no fuese suficiente se utilizará, si fuera necesario, el procedimiento administrativo de apremio, de conformidad con el artículo 158.1 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

31ª.- Si la Autoridad Portuaria hubiese decidido el levantamiento de las obras e instalaciones, el concesionario queda obligado a realizarlo a su costa en el plazo de tres meses a contar desde el día siguiente al de la extinción de la concesión. Del cumplimiento de esta obligación responderá la fianza de explotación.

De la recepción por la Autoridad Portuaria de los terrenos revertidos se levantará la correspondiente acta en presencia del concesionario, si compareciese, en la que se reseñará si el estado en que quedan los terrenos es el ordenado por la Autoridad Portuaria.

Si el concesionario no hubiese procedido a la retirada de las instalaciones, a satisfacción de la Autoridad Portuaria, ésta ejecutará a costa del concesionario subsidiariamente los trabajos no realizados.

En el caso de que el concesionario no abonase voluntariamente los gastos de la retirada de las instalaciones realizadas subsidiariamente por la Autoridad Portuaria y la garantía de explotación no fuese suficiente, se podrá utilizar el procedimiento de apremio citado en la condición anterior.

32ª.- En el caso de que los bienes de dominio público concedidos fuesen necesarios, total o parcialmente, para la ejecución de obras, la ordenación de terminales o la prestación de servicios portuarios y que para realizar aquellas o prestar éstos, fuera preciso disponer de los bienes otorgados en concesión o utilizar o demoler las obras autorizadas, la Autoridad Portuaria, previa indemnización al titular, podrá proceder al rescate de la concesión.

La valoración de las concesiones, en caso de rescate total o parcial, se calculará de acuerdo con los criterios establecidos por el artículo 99 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante. El pago del valor del rescate podrá realizarse en dinero, mediante el otorgamiento de otra concesión o, en caso de rescate parcial, con la modificación de las condiciones de la concesión. En estos dos últimos supuestos se requerirá la conformidad del concesionario.

Realizada la entrega a la Autoridad Portuaria de los bienes rescatados, se devolverá la garantía de explotación, a solicitud del concesionario, con la deducción, en su caso, de las cantidades que el concesionario deba hacer efectivas en concepto de penalidades y responsabilidades en que haya podido incurrir. En el caso de rescate parcial, se devolverá la parte de la garantía de explotación que proporcionalmente corresponda en función de los bienes rescatados.



33ª.- Serán causas de caducidad de la concesión los siguientes incumplimientos:

- a) No iniciación, paralización o no terminación de las obras por causas no justificadas, durante el plazo que se fija en el título.
- b) Impago de una liquidación por cualquiera de las tasas giradas por la Autoridad Portuaria durante un plazo de doce meses, en los términos establecidos en el artículo 98 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.
- c) Falta de actividad o de prestación del servicio durante un período de doce meses, a no ser que, a juicio de la Autoridad Portuaria, obedezca a causa justificada.
- d) Ocupación del dominio público no otorgado.
- e) Incremento de la superficie, volumen o altura de las instalaciones en más del diez por ciento sobre el proyecto autorizado.
- f) Desarrollo de actividades que no figuren en el objeto del título, así como el desarrollo de actividades sin el título habilitante para su ejercicio.
- g) Cesión a un tercero del uso parcial, sin autorización de la Autoridad Portuaria.
- h) Transferencia del título de otorgamiento, sin autorización de la Autoridad Portuaria.
- i) Constitución de hipotecas y otros derechos de garantía, sin autorización de la Autoridad Portuaria.
- j) No reposición o complemento de las garantías definitivas o de explotación, previo requerimiento de la Autoridad Portuaria.
- k) Incumplimiento de otras condiciones cuya inobservancia esté expresamente prevista como causa de caducidad en el título o en la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

34ª.- El expediente de caducidad de la concesión se tramitará con arreglo a lo previsto en el artículo 98.2 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

La declaración de caducidad comportará la pérdida de las garantías constituidas. El titular de la misma no tendrá derecho a ninguna indemnización por las obras construidas, una vez declarada la caducidad de la concesión.

35ª.- A la extinción de la concesión, la Autoridad Portuaria tomará posesión de los terrenos e instalaciones concedidas, pudiendo obtener de las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía la suspensión del suministro.

36ª.- Cuando por extinción de la concesión se produzca la reversión quedarán extinguidos automáticamente los derechos reales o personales que pudieran ostentar terceras personas sobre el dominio público concedido y las obras e instalaciones objeto de la reversión. Tampoco asumirá la Autoridad Portuaria los contratos de trabajo que pudiera haber concertado el concesionario para el ejercicio de su actividad empresarial, sin que, por tanto, pueda en forma alguna entenderse que la reversión implica la sucesión de empresa prevista en el artículo 44 del Texto Refundido de Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1995, de



24 de marzo, ni que la Autoridad Portuaria sea el empresario principal de la actividad realizada por el concesionario, a los efectos del artículo 42 de dicho texto refundido.

Las normas señaladas en el párrafo anterior serán igualmente aplicables a todos los supuestos de extinción, sin perjuicio de que en los casos de rescate puedan los terceros interesados ejercitar las acciones que les correspondan sobre la cantidad que, en su caso, pudiera percibir el concesionario como consecuencia de la extinción de la concesión.

37^a.- El incumplimiento de las condiciones de la concesión dará lugar a la incoación del correspondiente expediente sancionador conforme a lo previsto en el Capítulo I del Título IV del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, sin perjuicio de la caducidad de la concesión.

El titular de la concesión será sancionado por las infracciones que se establecen en el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, con independencia de otras responsabilidades que, en su caso, sean exigibles.

Las infracciones serán sancionadas previa instrucción del oportuno expediente administrativo en la forma establecida en la legislación reguladora del procedimiento administrativo.

El Director,

Luis V. Santana Ríos

