

TEXTO NORMATIVO POR EL QUE SE ADOPTAN MEDIDAS EN MATERIA DE PLAZOS CONCESIONALES Y SE MODIFICA LA LEY 21/2007, DE 18 DE DICIEMBRE, DE RÉGIMEN JURÍDICO Y ECONÓMICO DE LOS PUERTOS DE ANDALUCÍA.

La presente modificación de la ley se dicta al amparo del artículo 64.1.5 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, según el cual corresponde a la Comunidad Autónoma la competencia en puertos de refugio, puertos y aeropuertos deportivos y, en general, puertos, aeropuertos y helipuertos y demás infraestructuras de transporte en el territorio de Andalucía que no tengan la calificación legal de interés general del Estado.

Con esta modificación legislativa se pretende poner fin a la situación de incertidumbre generada, en relación con las concesiones portuarias competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas y su normativa de desarrollo.

Con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, fueron otorgadas por el Estado en la mayoría de los casos y por la Comunidad Autónoma en otros, grandes concesiones, con gran relevancia nacional e internacional, como es el caso de Puerto Banús o Sotogrande, que fueron construidas al amparo de concesiones de carácter demanial para la construcción y explotación de instalaciones portuarias, estableciendo en sus títulos plazos que iban de los 50 a los 99 años.

La citada Ley de Costas introdujo cambios muy relevantes en la regulación del dominio público marítimo-terrestre, con gran impacto económico y social y litigiosidad, que ha generado fuerte contestación e incertidumbre e inseguridad jurídicas para los afectados.

Cabe recordar, en ese sentido, la Resolución del Parlamento Europeo, de 26 de marzo de 2009, sobre el impacto de la urbanización extensiva en España en los derechos individuales de los ciudadanos europeos, el medio ambiente y la aplicación del Derecho comunitario, con fundamento en determinadas peticiones recibidas.

Consciente de la situación creada y con la voluntad de dotar de una mayor seguridad jurídica a las relaciones jurídicas que se dan en el litoral, la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas y el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, han introducido cambios relevantes en la legislación de Costas, que, entre otras cosas, establece un nuevo régimen para los plazos concesionales.

Al asentarse las concesiones portuarias de las Comunidades Autónomas sobre porciones de dominio público marítimo-terrestre, ello crea una situación de inseguridad jurídica en cuanto al régimen de plazos que hace necesario clarificar, lo que ha llevado a otras Comunidades Autónomas con competencia en materia de puertos a regular normativamente la materia.

Toda esta situación afecta gravemente a las concesiones portuarias competencia de esta Comunidad Autónoma.

La realidad jurídica, social y económica de los títulos concesionales afectados es de una enorme complejidad y trascendencia y desarrollan una importante actividad económica con un gran número de agentes implicados, resultando afectadas concesiones con una gran relevancia de orden económico, social, turístico en incluso estratégico para el interés público de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Al respecto, para la prestación de los servicios portuarios que realizan mantienen en sus plantillas a un gran número de puestos de trabajo, además en su conjunto, gestionan como elementos cedibles a terceros, atraques, locales y, en algunas instalaciones, apartamentos. Desde la fecha de su otorgamiento y hasta la actualidad, se han venido produciendo sucesivas transmisiones de los referidos elementos concesionales por todo el plazo concesional previsto en sus títulos.

A la vista de los antecedentes expuestos, la situación existente requiere una necesaria modificación de la Ley 21/2007, de 18 de diciembre, de Régimen Jurídico y Económico de los Puertos de Andalucía, al objeto de establecer un marco que otorgue seguridad jurídica a todas las partes implicadas, que incluye entre otros a concesionarios, cesionarios de elementos concesionales, relaciones comerciales y laborales. Asimismo, debe insistirse en la trascendencia social y económica de la regulación normativa, al existir intereses y derechos afectados de gran importancia cualitativa y cuantitativa que requieren que se clarifique el régimen de plazos y de posibilidades de prórrogas de los mismos de aplicación a dichos títulos. Todo ello respetando el vigente marco regulador del dominio público marítimo-terrestre estatal sobre el que se asientan nuestros puertos.

Por otra parte, se pretende aprovechar la presente reforma para modificar el plazo en las concesiones demaniales, elemento esencial para la gestión del sistema portuario andaluz. Ello, dado que las nuevas necesidades de inversión o la competitividad de las ya otorgadas, requieren periodos de amortización más largos, que sobrepasan los plazos concesionales de 30 años máximos que la legislación vigente autoriza.

Además, se ha producido una homogeneización de los máximos plazos concesionales portuarios en las autoridades portuarias estatales de toda España con los existentes en los puertos europeos con el objeto de que el sector portuario nacional esté en igualdad de condiciones competitivas en el escenario internacional y no sea una debilidad para la captación de inversión privada. Ello lleva, dentro de las evidentes diferencias de escala, a estimar oportuno repetir esa homogeneización en los puertos autonómicos con respecto a los del estado y de otras comunidades autónomas.

Así, las medidas que, en este sentido, se adoptan en la presente Ley van dirigidas, básicamente al incremento del plazo de las concesiones demaniales portuarias, elevándolo al límite máximo de 30 o 50 años, y permitir prórrogas extraordinarias a las concesiones de puertos deportivos y de instalaciones en zonas portuarias de uso náutico-deportivo destinadas a la prestación del servicio a las embarcaciones deportivas y de ocio, que sean de interés estratégico o relevante para el sistema portuario andaluz o para el desarrollo económico del mismo, cuando la concesionaria se comprometa a llevar a cabo determinadas actuaciones de inversión o contribución económica relevante, y concurren razones de interés público de orden económico, social, turístico o estratégico que así lo aconsejen.

Ello lleva aparejada la necesidad de introducir la correspondiente norma de derecho transitorio, que posibilite a las concesiones otorgadas con anterioridad a la presente modificación acceder a dichas prórrogas, incluso a aquellas concesiones no vigentes que hubieran tenido derecho a dicha prórroga si la Comunidad Autónoma de Andalucía hubiese legislado cuando debía hacerlo y no de forma tardía como lo está realizando, siempre y cuando las mismas cumplan una serie de requisitos.

Por dicho motivo mediante el presente texto normativo se propone la modificación de la Ley 21/2007, de 18 de diciembre, mediante la modificación del artículo 24 y la introducción de tres Disposiciones Transitorias y una disposición Final.

En su virtud,

DISPONGO

Artículo único. Modificación de la Ley 21/2007, de 18 de diciembre, de Régimen Jurídico y Económico de los Puertos de Andalucía.

PRIMERO. Se modifica el artículo artículo 24, que pasa a tener la siguiente redacción:

Artículo 24. 1. La ocupación del dominio público portuario con obras o instalaciones fijas, así como cualquier tipo de ocupación por plazo superior a tres años, estará sujeta a concesión.

El título de otorgamiento determinará el plazo de la concesión y sus posibles prórrogas, sin que en ningún caso el plazo total pueda exceder de 50 años.

Para la fijación del mismo se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) Vinculación del objeto de la concesión a la actividad portuaria.
- b) Disponibilidad de espacio de dominio público portuario.
- c) Volumen de inversión y estudio económico financiero.
- d) Plazo de ejecución de las obras contenidas en el proyecto.
- e) Adecuación a la planificación y gestión portuarias.
- f) Incremento de actividad que genere en el puerto.

g) Vida útil de la inversión a realizar por el concesionario.

2. El plazo de la concesión será improrrogable, excepto en los siguientes supuestos:

A) Cuando en el título de otorgamiento se haya previsto expresamente, o de no haberse previsto, concorra el supuesto establecido en el artículo 27.2d) de la presente Ley. En estos casos, a petición de la concesionaria, la Administración portuaria podrá prorrogar discrecionalmente la concesión, sin que el plazo objeto de prórroga pueda superar la mitad del plazo inicialmente otorgado, y en ningún caso esta plazo inicial, unido al de las prórrogas podrá superar el plazo máximo de 50 años.

B) Excepcionalmente, aunque en el título de otorgamiento no se haya previsto la posibilidad de prórroga, en aquellas concesiones de puertos deportivos y de instalaciones en zonas portuarias de uso náutico-deportivo destinadas a la prestación del servicio a las embarcaciones deportivas y de ocio, que sean de interés estratégico o relevante para el sistema portuario andaluz o para el desarrollo económico del mismo, cuando la concesionaria se comprometa a llevar a cabo alguna de las actuaciones previstas en los apartados siguientes, y concurren razones de interés público de orden económico, social, turístico o estratégico que así lo aconsejen, la Consejería competente en materia de Puertos podrá autorizar prórrogas no previstas en los títulos.

Las referidas actuaciones son:

B1) Llevar a cabo una nueva inversión relevante, no prevista en el título original, que suponga una mejora de la eficacia global y de la competitividad de la actividad desarrollada, tanto en la concesión como, en su caso, en la concesión modificada por ampliación de su superficie, siempre que formen una unidad de explotación y que, a juicio de la referida Administración, sea 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 y que, en todo caso, sea superior al 20 por ciento del valor de las instalaciones objeto de concesión en el momento de efectuar la solicitud.

B2) Llevar a cabo una contribución económica, que no tendrá naturaleza tributaria, a la financiación de infraestructuras portuarias para la mejora de la posición competitiva de los puertos de Andalucía, cuyo importe, en todo caso, sea superior al 20 por ciento del valor de las instalaciones objeto de concesión en el momento de efectuar la solicitud.

B3) Una combinación de ambos supuestos siempre que la suma de los importes comprometidos no sea inferior al 20 por ciento del valor de las instalaciones objeto de concesión en el momento de efectuar la solicitud.

Los compromisos descritos en los apartados anteriores deberán estar íntegramente ejecutados en el plazo de los 4 primeros años a contar desde la resolución de prórroga.

La prórroga establecida en el apartado B, se regulará conforme al procedimiento previsto en los apartados 5 y 6 del artículo 25 de la presente ley, con las especialidades establecidas en los apartados 3, 4 y 5 del presente artículo.

3. Las concesionarias deberán presentar una solicitud en la que indicarán la concesión respecto de la que solicita la prórroga, el plazo por el que la solicita y la inversión o contribución económica que se propone. Dicha solicitud será resuelta por la Consejería competente en materia de puertos, previo informe de la Agencia Pública de Puertos de Andalucía.

A la referida solicitud habrán de adjuntar la siguiente documentación:

a) Documento técnico que describa las características de las obras o debida referencia al mismo en caso de que éste obrase en la Agencia.

b) Estudio económico-financiero de viabilidad de la concesión que justifique la necesidad de la prórroga y los nuevos compromisos que se pretenden cumplir.

c) Dictamen emitido por una auditoría técnica externa e independiente sobre el valor de las instalaciones objeto de concesión en el momento de efectuar la solicitud. El mismo deberá ser realizado por una empresa independiente designada por la Agencia y a costa del concesionario.

d) Cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil o registro oficial en que el empresario deba estar inscrito e informe favorable sobre las mismas de firma auditora externa, de los tres últimos ejercicios.

- e) Dictamen emitido por una auditoría técnica externa e independiente, que verifique el cumplimiento de sus obligaciones de mantenimiento de las obras e instalaciones de la infraestructura necesaria para la prestación de los servicios portuarios que constituyen el soporte material de la concesión. Para estos cometidos las empresas auditoras externas e independientes deberán haber sido designadas por la Agencia y a costa de la concesionaria solicitante.
- f) Propuesta de Reglamento de Explotación y Tarifas Máximas actualizado de conformidad con las prescripciones establecidas por la Agencia Pública de Puertos de Andalucía, vigentes al tiempo de presentarse la solicitud.
- g) Certificados de encontrarse al corriente de las obligaciones tributarias con el Estado y la Comunidad Autónoma de Andalucía y de las obligaciones con la Seguridad Social.
- h) Declaración responsable de no estar incurso en incapacidad o prohibición para contratar.

La solicitud deberá presentarse en todo caso con anterioridad al inicio del penúltimo año del plazo de concesión, siendo requisito indispensable para su tramitación que el interesado se encuentre al corriente del cumplimiento de las obligaciones concesionales establecidas en la presente Ley y las que resulten del título otorgado.

4. El informe al que se refiere el presente artículo se emitirá teniendo en cuenta:

- a) Si las concesiones son de interés estratégico o relevante para el sistema portuario andaluz o para el desarrollo económico del mismo y concurren razones de interés público de orden económico, social, turístico o estratégico que aconsejen su prórroga.
- b) Si durante la vida de la concesión el titular de la misma ha cumplido las prescripciones previstas en el título de otorgamiento, no habiendo sido sancionado por infracción grave.
- c) Si la inversión propuesta o la contribución económica tiene las características detalladas en los apartados B1), B2) y B3) del presente artículo.
- d) El volumen de inversión y/o la contribución económica comprometida y el plazo en el que se comprometen a realizarlos.
- e) La vida útil de la inversión.
- f) La memoria económico-financiera de la concesión en el momento de su otorgamiento y en el momento de la solicitud de prórroga de plazo.

5. La prórroga de la concesión determinará la modificación de las condiciones de la misma, que deberán ser aceptadas por la concesionaria con anterioridad a la resolución de otorgamiento.

En estos supuestos, la prórroga no podrá ser superior al plazo inicialmente previsto en su título de otorgamiento y en ningún caso, el plazo total del otorgamiento unido al de la prórroga podrá superar el plazo máximo de 75 años. Asimismo, se requerirá que haya transcurrido al menos una tercera parte del plazo de la concesión inicial.

La prórroga de la concesión determinará la aprobación del Reglamento de Explotación y Tarifas Máximas actualizado de conformidad con las prescripciones establecidas por la Agencia Pública de Puertos de Andalucía, vigentes al tiempo de presentarse la solicitud.

Si una vez realizada la prórroga la concesionaria impugna las cláusulas que fueron aceptadas por ella, la Agencia Pública de Puertos de Andalucía estará facultada para declarar extinguido el título, salvo cuando aquellas hubiesen sido declaradas ilegales.

La prórroga del plazo de la concesión no será tenida en cuenta a efectos de la valoración del rescate, de la revisión de la concesión o de la indemnización por cualquier causa a la concesionaria.

SEGUNDO. Se introducen las siguientes Disposiciones Transitorias.

Disposición transitoria séptima. Plazo máximo de las Concesiones vigentes a la entrada en vigor de esta Ley que fueron otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

Se considera en todo caso incompatible con los criterios de ocupación del dominio público portuario establecidos en esta ley, el mantenimiento de concesiones otorgadas por plazo superior a cincuenta años, a contar desde la entrada en vigor de la Ley

27/1992, de 24 de noviembre, de puertos del Estado y de la Marina Mercante. En todos estos casos, las concesiones vigentes a la entrada en vigor de la presente disposición se entenderán otorgadas por el plazo previsto en su título y en todo caso, por un plazo máximo de cincuenta años, que se contará desde la entrada en vigor de la referida ley 27/1992, sin perjuicio de la posibilidad de prórroga en los términos previstos en la disposición transitoria octava de la presente ley.

Disposición transitoria octava. Prorroga del plazo de las concesiones vigentes que fueron otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante y cuyo plazo máximo se ha reducido por aplicación de lo previsto en la Disposición Transitoria séptima.

1. Aunque el título de otorgamiento no contemple la posibilidad de prórroga, excepcionalmente y cuando concurren razones de interés público de orden económico, social, turístico o estratégico que así lo aconsejen, el plazo inicial de las concesiones vigentes que sean de interés estratégico o relevante para el sistema portuario andaluz o para el desarrollo económico del mismo, que fueron otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante y a las que la aplicación de lo previsto en la disposición transitoria anterior suponga una extinción anticipada del título concesional, podrá ser prorrogado hasta el plazo contemplado en sus respectivos títulos constitutivos, siempre que la concesionaria se comprometa a la realización de inversiones relevantes, para el puerto o sistema portuario andaluz que suponga una mejora de la eficacia global y de la competitividad de la actividad desarrollada, tanto en la concesión como, en su caso, en la concesión modificada por ampliación de su superficie, siempre que formen una unidad de explotación. Dicha prórroga se otorgará, a petición del titular y previo informe de la Agencia Pública de Puertos de Andalucía, por la Consejería competente en materia de puertos, de conformidad con lo previsto en la presente Disposición. El otorgamiento de la prórroga tendrán carácter reglado.

2. Serán susceptibles de ser consideradas inversiones relevantes a los efectos previstos en el apartado anterior las que reúnan los requisitos siguientes:

- a) No estar previstas en el título constitutivo original.
- b) No haber sido computadas a efectos de prórrogas previamente adoptadas.
- c) Mejorar alguno de los siguientes aspectos:
 - a) La productividad.
 - b) La eficiencia energética.
 - c) La calidad ambiental.
 - d) Las operaciones portuarias.
 - e) La introducción de nuevas tecnologías.
 - f) Los nuevos procesos que incrementen la competitividad.
 - g) La responsabilidad social corporativa y mejora social y de la población.

La inversión mínima que la concesionaria deberá efectuar será del 0,25% del valor de las instalaciones objeto de concesión en el momento de efectuar la solicitud por cada año de prórroga solicitado, con un límite máximo para dicha inversión mínima del 5,00% del referido valor de las instalaciones, debiendo estar ejecutada como máximo en un plazo equivalente a la mitad de la prórroga.

3. Las titulares de las concesiones deberán presentar una solicitud en la que indicarán la concesión respecto de la que solicita la prórroga, el plazo por el que la solicita y la inversión que se propone para su calificación como relevante a efectos de la prórroga.

A la referida solicitud habrán de adjuntar la siguiente documentación:

- a) Memoria descriptiva de las circunstancias excepcionales que motivan la prórroga.
- b) Documento técnico que describa las características de las inversiones o debida referencia al mismo en caso de que éste obrase en la Agencia.
- c) Estudio económico-financiero que justifique la viabilidad de la concesión con los nuevos compromisos que se pretenden cumplir y la prórroga solicitada

- d) Dictamen emitido por una auditoría técnica externa e independiente sobre el valor de las instalaciones objeto de concesión en el momento de efectuar la solicitud. El mismo deberá ser realizado por una empresa independiente designada por la Agencia y a costa del concesionario.
- e) Cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil o registro oficial en que el empresario deba estar inscrito e informe favorable sobre las mismas de firma auditora externa, de los tres últimos ejercicios.
- f) Dictamen emitido por una auditoría técnica externa e independiente, que verifique el cumplimiento de sus obligaciones de mantenimiento de las obras e instalaciones de la infraestructura necesaria para la prestación de los servicios portuarios que constituyen el soporte material de la concesión. Para estos cometidos las empresas auditoras externas e independientes deberán haber sido designadas por la Agencia y a costa de la concesionaria solicitante.
- g) Propuesta de Reglamento de Explotación y Tarifas Máximas actualizado de conformidad con las prescripciones establecidas por la Agencia Pública de Puertos de Andalucía, vigentes al tiempo de presentarse la solicitud.
- h) Certificados de encontrarse al corriente de las obligaciones tributarias con el Estado y la Comunidad Autónoma de Andalucía y de las obligaciones con la Seguridad Social.
- i) Declaración responsable de no estar incurso en incapacidad o prohibición para contratar.

La solicitud de prórroga deberá presentarse en el plazo de dos años a contar desde la entrada en vigor de la presente disposición, siendo requisito indispensable para su tramitación que el interesado se encuentre al corriente del cumplimiento de las obligaciones concesionales establecidas en la presente Ley y las que resulten del título otorgado.

En lo no previsto en la presente disposición transitoria en cuanto al procedimiento, resultará de aplicación lo dispuesto en el artículo 24 de la presente norma.

4. Tramitado el procedimiento, la Agencia Pública de Puertos de Andalucía emitirá informe, y la Consejería competente en materia de puertos, resolverá, teniendo en cuenta:

- a) El tiempo restante de vigencia de la concesión inicial.
- b) El volumen de inversión realizada durante la vigencia de la concesión y autorizada por la Administración Portuaria, en su caso.
- c) El volumen de inversión nueva comprometida.
- d) La vida útil de la inversión tanto realizada como nueva.
- e) La memoria económico-financiera de la concesión en el momento de su otorgamiento, si obrara, y en el momento de la solicitud de prórroga de plazo.

La prórroga se otorgará por un plazo igual a la diferencia entre el plazo previsto en el título original, y el resultante de la aplicación de la Disposición Transitoria Séptima de la presente Ley y en ningún caso podrá dar lugar a un plazo superior al plazo inicialmente previsto en los respectivos títulos de otorgamiento, ni podrá superar 37,5 años, es decir, la mitad del plazo máximo de vigencia establecido en la legislación estatal para las concesiones sobre dominio público portuario en los puertos de interés general.

Asimismo, la prórroga de la concesión determinará la modificación de las condiciones de la misma, que deberán ser aceptadas por el concesionario con anterioridad a la resolución de otorgamiento de la prórroga y la aprobación del Reglamento de Explotación y Tarifas Máximas actualizado de conformidad con las prescripciones establecidas por la Agencia Pública de Puertos de Andalucía, vigentes al tiempo de presentarse la solicitud.

Si la modificación de las condiciones implicara un aumento elevado de las tasas de ocupación privativa y aprovechamiento especial del título, sin que haya cambiado la superficie, este será aplicado de forma escalonada lineal.

La concesionaria deberá comprometerse a respetar los derechos de uso que ostenten terceras personas sobre elementos integrantes de la concesión por el plazo original por el que fueron constituidos o cedidos.

Si una vez realizada la prórroga el concesionario impugna las cláusulas que fueron aceptadas por él, la Agencia Pública de Puertos de Andalucía estará facultada para declarar extinguido el título, salvo cuando aquellas hubiesen sido declaradas ilegales.

Disposición transitoria novena. Régimen de prórrogas de las concesiones que fueron otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente disposición.

1. A las concesiones vigentes a la entrada en vigor de la presente Disposición les será de aplicación el régimen de prórrogas previsto en el artículo 24, siempre que cumplan los requisitos establecidos en el mismo.

2. Asimismo, el régimen de prórrogas previsto en el artículo 24.2B) de la presente Ley, también resultará de aplicación, a aquellas concesiones de puertos deportivos y de instalaciones en zonas portuarias de uso náutico-deportivo destinadas a la prestación del servicio a las embarcaciones deportivas y de ocio, que sean de interés estratégico o relevante para el sistema portuario andaluz o para el desarrollo económico del mismo, cuando las concesionarias sean Administraciones o entidades sin ánimo de lucro, y concurren razones de interés público de orden económico, social, turístico o estratégico que así lo aconsejen, con título vigente el 1 de enero de 2018 cuyo plazo hubiera vencido a la entrada en vigor de la presente Disposición Transitoria.

Disposición Final Única. Entrada en vigor.

La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

