

## PLIEGO DE CONDICIONES GENERALES

**CONCURSO PÚBLICO CON EL OBJETO DE SELECCIONAR LA OFERTA QUE SE TRAMITARÁ PARA EL OTORGAMIENTO DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA EXPLOTACIÓN DE UN EDIFICIO DESTINADO A LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS DE HOSTELERÍA PARA LOS USUARIOS DEL PUERTO EN LA ZONA DE PONIENTE.**

### ÍNDICE

---

1ª – 6ª.	DISPOSICIONES GENERALES
7ª – 17ª.	RÉGIMEN DE LAS OBRAS
18ª – 19ª.	RÉGIMEN ECONÓMICO DE LA CONCESIÓN
20ª – 28ª.	CONDICIONES DE EXPLOTACIÓN
29ª – 31ª.	TRANSMISIÓN, CESIÓN Y GRAVAMEN DE LA CONCESIÓN
32ª – 33ª.	MODIFICACIÓN DE LA CONCESIÓN
34ª – 36ª.	EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN
37ª .	RÉGIMEN SANCIONADOR

## TÍTULO I

### DISPOSICIONES GENERALES

#### Regla 1. Régimen jurídico.

La presente concesión, que no implica cesión de la titularidad del dominio público portuario estatal ni de las facultades anejas a la misma, se entiende otorgada salvo los derechos preexistentes y sin perjuicio de tercero, en virtud de lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, en el presente pliego de condiciones generales y demás disposiciones de aplicación.

La utilización del dominio público portuario concedido se sujetará a lo establecido en dicha ley y en el Reglamento de Servicios, Policía y Régimen del puerto de Alicante. En lo no previsto en las anteriores disposiciones será 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 regirán por las disposiciones de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

#### Regla 2. Objeto de la concesión.

El objeto de la concesión es la explotación de un quiosco para la prestación de servicios complementarios de hostelería para los usuarios del puerto, dentro de los usos auxiliares o complementarios permitidos en el dominio público que recoge el artículo 72 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, y establecidos para esa zona portuaria en el Plan de Utilización de los Espacios Portuarios del Puerto de Alicante aprobado por Orden FOM/2491/2006, de 19 de julio.

El titular de la autorización no podrá destinar el dominio público ocupado, ni las instalaciones en él montadas, a usos distintos de los autorizados.

#### Regla 3. Ámbito espacial de la concesión.

La concesión consta de un edificio de dos plantas con una superficie total de 380 m<sup>2</sup>, 235 m<sup>2</sup> en planta baja y 145 m<sup>2</sup> en la primera planta, ubicado en una parcela de 300 m<sup>2</sup> de terrenos pertenecientes al dominio público portuario.

#### Regla 4. Plazo de la concesión.

Esta concesión se otorga por un plazo de cinco (5) años, con posibilidad de prorrogarlo por tres (3) años y dos (2) más, a petición del titular y a juicio de la Autoridad Portuaria, siempre que aquél no haya sido sancionado por infracción grave y se encuentre

al corriente en el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la concesión, de conformidad con el artículo 82 del citado Texto Refundido. El cómputo de este plazo se iniciará el día siguiente al de la notificación al concesionario de la resolución de otorgamiento de la concesión.

#### Regla 5. Concurrencia de otros títulos.

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.

Asimismo, 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.

#### Regla 6. Constitución de la garantía definitiva o de construcción.

Dentro del plazo de 30 días contados desde el siguiente a la notificación de la resolución de otorgamiento de la concesión, el concesionario deberá consignar, a disposición del Presidente de la Autoridad Portuaria, la garantía de construcción en efectivo, valores, aval bancario o seguro de caución, de conformidad con el artículo 93 del RDL 2/2011, por importe equivalente al 5% del presupuesto global de licitación (presupuesto de ejecución por contrata más IVA) de las obras e instalaciones incluidas en el proyecto presentado al concurso para la mejora funcional y estética del edificio.

Si el concesionario no desea retirar la garantía provisional depositada, puede completar ésta hasta la cantidad que sea exigible como garantía definitiva. 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 definitiva en el plazo establecido para este fin, se entenderá que renuncia a la concesión, con pérdida de la garantía provisional.

En el caso de que 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.

## TÍTULO II Régimen de las obras

### Regla 7. Proyectos.

Las obras se realizarán con arreglo al proyecto de construcción, suscrito por profesional legalmente habilitado, y visado por el colegio profesional correspondiente con indicación de fecha y número.

A estos efectos, se entenderá por proyecto básico el proyecto que, a juicio de los servicios técnicos de la Autoridad Portuaria, no definiera suficientemente las obras con el detalle necesario para su ejecución. En este supuesto, el concesionario deberá presentar el proyecto de construcción con antelación suficiente respecto del inicio de ejecución de las obras y, en todo caso, dentro del plazo que determine la Autoridad Portuaria.

Este proyecto de construcción 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.

### Regla 8. Ejecución de las obras previstas en los proyectos.

La ejecución de las obras deberá ajustarse al proyecto de construcción aprobado 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.

#### Regla 9. Plazos de ejecución de las obras.

La ejecución de las obras se iniciará y finalizará en los plazos que se indiquen en el proyecto de construcción. El término inicial de dichos plazos se computará desde el día siguiente a la fecha de inicio de la concesión según lo previsto en la Regla 4.

#### Regla 10. Replanteo y entrega.

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 el replanteo, que se practicará por los servicios técnicos de la Autoridad Portuaria competentes, en presencia del interesado, que podrá acudir asistido por técnico designado al efecto, 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.

#### Regla 11. Incumplimiento de los plazos de inicio y de terminación de las obras.

Si transcurrido el plazo señalado para el comienzo de las obras, de conformidad con la Regla 9, 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 los supuestos en los que el concesionario acredite que no puede iniciar las obras en el plazo establecido ante la imposibilidad de obtener las licencias, permisos o 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, fijado con arreglo a la Regla 9, 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.

En todo caso, la declaración de caducidad de la concesión implicará la pérdida de la garantía de construcción.

#### Regla 12. Inspección de las obras.

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. Si como consecuencia de la inspección de las obras se constatare la existencia de desviaciones en dichas obras en relación con el proyecto, se aplicará lo dispuesto en la Regla 14.

#### Regla 13. Terminación de las obras.

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 el acta de reconocimiento final se recogerán las superficies que correspondan a la ocupación de la parcela en concesión, a los efectos de aplicar la tasa correspondiente por la ocupación de terrenos.

#### Regla 14. Régimen de las obras no ajustadas a proyecto.

En el caso de que las obras construidas difieran de las obras definidas en el proyecto, y tales diferencias 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, siempre que no se altere el principio de concurrencia en el otorgamiento de la concesión.

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.

#### Regla 15. Devolución de la garantía de construcción.

La garantía de construcción se devolverá al concesionario, a instancia de éste, una vez transcurrido un mes desde que haya sido aprobada el acta de reconocimiento final de

las obras, según lo previsto en el artículo 93.4 del RDL 2/2001, y siempre que se haya constituido la garantía de explotación a la que se hace referencia en la Regla 21.

#### Regla 16. Conservación.

El concesionario queda obligado a conservar las obras y dominio público concedido en perfecto estado de uso, limpieza, higiene y ornato, realizando a su cargo, las reparaciones ordinarias y extraordinarias que sean precisas, incluida la bomba trituradora que impulsa las aguas residuales a la red de saneamiento y las acometidas de los distintos servicios del edificio.

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 95 y 98 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

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.

#### Regla 17. Modificación de las obras durante la vigencia de la concesión.

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 RDL 2/2011. El incumplimiento de esta condición será causa de caducidad de la concesión.

### TÍTULO III Régimen económico de la concesión

#### Regla 18. Tasas.

De conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante los importes de las tasas serán los ofertados en el concurso por el adjudicatario, de conformidad con lo establecido en el Pliego de Bases, y aceptados por la Autoridad Portuaria de Alicante, con arreglo al siguiente desglose:

**TASA POR OCUPACIÓN de terrenos de dominio público portuario** destinados a actividades auxiliares o complementarias, cuya cuantía anual, que se devenga por semestres adelantados, se calcula de la siguiente forma:

- Seis y medio por ciento (6,5%) del valor de los **terrenos** destinados a actividades auxiliares o complementarios del Área Funcional III a razón de **14,426794 €/m<sup>2</sup> y año** (cuota correspondiente al año 2014), aplicado a una superficie de **300 m<sup>2</sup>**. Esta cuantía podrá ser actualizada de conformidad con lo establecido en la Disposición Final Segunda de la Ley Orgánica 9/2013, de 20 de diciembre, de control de la deuda comercial en el sector público, a través de la Ley de Presupuestos Generales del Estado que se apruebe a estos efectos.
- Seis y medio por ciento (6,5%) del valor de las **obras e instalaciones correspondientes a la planta baja y primera del edificio** cedido al titular de la concesión a razón de 7.638 € al año, y el cien por cien (100%) del valor de la depreciación anual asignada a dichas obras e instalaciones a razón de 3.176 € al año, lo que totaliza una tasa anual de **10.814 €** por ocupación de obras. El valor de las obras e instalaciones permanecerá constante durante el periodo autorizado y no será de aplicación la actualización prevista para la ocupación de terrenos.

El devengo de la tasa de ocupación del dominio público portuario se producirá a partir del día siguiente al de la puesta a disposición del concesionario las superficies e instalaciones. Se levantará acta y plano de la entrega de los terrenos e instalaciones en un plazo máximo de 15 días desde la notificación del otorgamiento de la concesión.

Además abonará, en su caso, también por semestres adelantados, los **importes adicionales** a los establecidos para esta tasa ofertados por el concesionario, de acuerdo con el artículo 180 de la citada Ley 2/2011. Estos importes, al carecer de naturaleza tributaria, no estarán sometidos al régimen de actualización previsto.



**TASA DE ACTIVIDAD** a abonar a la Autoridad por semestres vencidos, cuya cuantía anual se liquida aplicando el **tipo de gravamen ofertado y aceptado**, de conformidad con la Base 5ª del Pliego de Bases que rige el concurso, sobre la base imponible que, en este caso, es el volumen de negocio desarrollado en el puerto al amparo de la concesión, que no será inferior al volumen de negocio mínimo anual ofertado.

En todo caso, el importe de la tasa de actividad que se fije no será inferior al 20% de la Tasa de Ocupación de Terrenos.

Para la fijación de la base imponible y del tipo de gravamen de esta tasa se ha tenido en cuenta la propuesta económica del concesionario basada en lo especificado en los artículos 187 y 188 de la Ley 2/2011, de 5 de septiembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

El titular de la concesión deberá presentar, semestralmente, ante la Autoridad Portuaria, en un plazo máximo de quince (15) días desde final de cada semestre natural, declaración de la facturación realizada durante ese periodo del ejercicio, suficientemente desglosada y detallada.

El devengo de la tasa de actividad se producirá a partir del día siguiente al de la fecha del acta de reconocimiento de las obras e instalaciones que permite el inicio de la explotación del edificio.

El concesionario abonará también, en su caso, a semestres vencidos, los **importes adicionales** a los establecidos para esta tasa ofertados, de acuerdo con el artículo 180 de la citada Ley 2/2011. Estos importes, al carecer de naturaleza tributaria, no estarán sometidos al régimen de actualización previsto.

Además, el titular de la concesión abonará a la Autoridad Portuaria aquellas otras tasas que sean de aplicación y todas aquellas tarifas que correspondan por la prestación de servicios por parte de la Autoridad Portuaria de Alicante.

En la cuota a ingresar de las tasas no están incluidos los impuestos indirectos a los que esté sujeta la concesión.

Regla 19. Gastos derivados del otorgamiento de la concesión.

Los gastos originados por los anuncios de la información pública y de la resolución de otorgamiento de la concesión serán por cuenta del concesionario.

## TÍTULO IV Condiciones de explotación

### Regla 20. Determinación del objeto de la concesión.

La concesión se destinará exclusivamente a la explotación de un edificio para la prestación de servicios complementarios o auxiliares de hostelería, sin que pueda utilizarse el dominio público concedido, ni las obras en él ejecutadas, para usos distintos de los expresados en la concesión.

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

### Regla 21. Garantía de explotación.

En el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de la firma del acta de reconocimiento final de las obras, el concesionario deberá consignar una garantía de explotación que no podrá ser inferior a la mitad del importe anual de las tasas que ha de abonar el concesionario ni superior al importe anual de las mismas, que se consignará en efectivo, valores, aval bancario o seguro de caución, a disposición del Presidente de la Autoridad Portuaria en los términos establecidos por el artículo 94 de la Ley 2/2011, de 5 de septiembre.

En el caso de que la concesión no comprenda la ejecución de obras, la garantía de explotación se constituirá en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de notificación del otorgamiento de la concesión en los mismos términos establecidos en el párrafo precedente.

Esta garantía de explotación responderá de todas las obligaciones derivadas de la concesión, de las sanciones que por incumplimiento de las condiciones de la misma se puedan imponer al titular de la concesión y de los daños y perjuicios que tales incumplimientos puedan ocasionar.

Si la Autoridad Portuaria ejecutase, parcial o totalmente, la garantía de explotación, 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.

La garantía de explotación se actualizará cada cinco años en función del importe de las tasas en la fecha de actualización.

#### Regla 22. Gestión de la concesión.

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.

#### Regla 23. Inactividad del concesionario.

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.

#### Regla 24. Medidas preventivas y de seguridad.

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.

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.

#### Regla 25. Medidas medioambientales.

La gestión de los residuos, en cuanto a aceite utilizado para la realización de su actividad, así como cualquier residuo que se pueda generar de su actividad, será gestionado por gestor autorizado para la retirada con el correspondiente certificado de dicho órgano gestor.

#### Regla 26. Seguros.

El concesionario suscribirá los seguros que sean obligatorios para el ejercicio de su actividad. En su 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 pertenecientes al ámbito de la concesión.

#### Regla 27. Actividad mínima o tráfico mínimo.

Con el fin de garantizar una explotación razonable del dominio público otorgado, el concesionario quedará obligado a realizar un volumen mínimo de facturación a partir de la fecha de reconocimiento final de las obras, que será el propuesto en la oferta y aceptado por la Autoridad Portuaria.

### TÍTULO V

#### **Transmisión, cesión y gravamen de la concesión**

#### Regla 28. Transmisión.

En caso de fallecimiento del concesionario, sus causahabientes, a título de herencia o legado, podrán subrogarse, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en los derechos y obligaciones de aquél en el plazo de un año. Transcurrido dicho plazo sin manifestación expresa a la Autoridad Portuaria concedente se entenderá que renuncian a la concesión. Si fuesen varios los herederos, la Autoridad Portuaria podrá exigirles que designen un representante a todos los efectos.

De conformidad con el artículo 92 de la Ley 2/2011, de 5 de septiembre, 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.

La enajenación de las acciones, participaciones o cuotas de una sociedad, comunidad de bienes u otros entes sin personalidad jurídica que tengan como actividad principal la explotación de la concesión, exigirá la autorización de la Autoridad Portuaria siempre que pueda suponer que el adquirente obtenga una posición que le permita influir de manera efectiva en la gestión o control de dicha sociedad o comunidad.

Si la sociedad titular de una concesión cambia de denominación social estará obligada a notificarlo a 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 artículo 92 de la Ley 2/2011, de 5 de septiembre, 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.

#### Regla 29. Aspectos registrales.

La constitución de hipotecas y otros derechos de garantía sobre las concesiones deberá ser autorizada previamente por la Autoridad Portuaria, cumpliendo con lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

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 de la Ley 2/2011, de 5 de septiembre, y de las cláusulas de la concesión.

## TÍTULO VI Modificación de la concesión

Regla 30. Régimen de la modificación.

La Autoridad Portuaria podrá autorizar, a solicitud del titular, modificaciones de las condiciones de la concesión debiendo someterse a la aceptación del concesionario. Cuando la modificación sea sustancial, la solicitud deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en los apartados 2 y siguientes del artículo 85 de la Ley 2/2011, de 5 de septiembre.

Tendrán carácter de modificación sustancial las definidas en el apartado 2 del artículo 88 de la citada 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.

Será admisible la unificación de dos o más concesiones a petición de su titular previa autorización de la Autoridad Portuaria, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Las concesiones han de ser contiguas o estar unidas por una instalación común.
- b) Las concesiones deben formar una unidad de explotación. A estos efectos, se entenderá que existe unidad de explotación cuando las concesiones desarrollen la misma actividad y dispongan de elementos comunes necesarios para su correcta explotación. Asimismo, habrá unidad de explotación cuando, desarrollando la misma actividad, la explotación conjunta de las concesiones suponga una mejora respecto a la explotación independiente de cada una de ellas.
- c) Las demás condiciones que fije la Autoridad Portuaria.

En estos supuestos de unificación, el plazo que reste será el resultante de la media aritmética de los plazos pendientes de cada una de las concesiones ponderada, a juicio de la Autoridad Portuaria, o por superficie o por volumen de inversión pendiente de amortización con la actualización correspondiente.

Regla 31. División de la concesión.

La concesión podrá dividirse a petición del titular previa autorización de la Autoridad Portuaria en los términos establecidos por el artículo 90 Ley 2/2011, de 5 de septiembre.

## TÍTULO VII Extinción de la concesión

Regla 32. Causas y efectos de la extinción.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 96 de la Ley 2/2011, de 5 de septiembre, la concesión se extinguirá por:

- a) Vencimiento del plazo de otorgamiento.
- b) Revisión de oficio en los supuestos establecidos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.
- 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.

En todos los casos de extinción de una 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.

En el caso de que la Autoridad Portuaria haya optado por el levantamiento de las obras e instalaciones, el titular retirará las mismas en el plazo fijado en el título concesional, pudiendo la Autoridad Portuaria ejecutar subsidiariamente los trabajos que no haya efectuado el titular en el plazo fijado.

Si la Autoridad Portuaria hubiese optado por el mantenimiento, el titular procederá a la reparación de las obras e instalaciones en el plazo y condiciones indicadas por aquélla.

De la recepción de los bienes revertidos, se levantará la correspondiente acta de la recepción por la Autoridad Portuaria, en presencia del concesionario. 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.

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.

#### Regla 33. Rescate de la concesión.

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 de la Ley 2/2011, de 5 de septiembre. 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.

#### Regla 34. Caducidad de la concesión.

Serán causas de caducidad de la concesión los siguientes incumplimientos:





**ALICANTE PORT**

Autoridad Portuaria de Alicante

- 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 123.1.b) de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre.
- 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 total o 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.

El expediente de caducidad de la concesión se tramitará con arreglo a lo previsto en el artículo 98 de la Ley 2/2011, de 5 de septiembre.

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.

## TÍTULO VIII Régimen sancionador

### Regla 35. Infracciones y sanciones.

El incumplimiento de las condiciones de la concesión dará lugar a la incoación del correspondiente expediente sancionador conforme a lo previsto en los Capítulos I y II, Secciones 1ª y 2ª del Título IV del Libro Tercero de la Ley 2/2011, de 5 de septiembre, sin perjuicio de la caducidad de la concesión.

El titular de la concesión será sancionado por las infracciones que se establecen en la Ley 2/2011, de 5 de septiembre, 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.

**CONDICIÓN PARTICULAR:**

La ocupación de cualquier superficie fuera del ámbito de la parcela en concesión requerirá la autorización previa de la Autoridad Portuaria en las condiciones que ésta determine.

Alicante, 14 de abril de 2014  
EL DIRECTOR GENERAL

Juan Ferrer Marsal