

# I. Disposiciones generales

## MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS, TRANSPORTES Y MEDIO AMBIENTE

ANEXO

Pliego de condiciones generales para el otorgamiento de concesiones demaniales en la zona de servicio de los puertos de interés general

**19534** *ORDEN de 2 de agosto de 1995 por la que se aprueba el pliego de condiciones generales para el otorgamiento de concesiones demaniales en la zona de servicio de los puertos de interés general.*

### Disposiciones generales

La Ley 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, dispone en su artículo 63.1 que la ocupación de bienes del dominio público portuario con obras o instalaciones no desmontables o por plazo superior a tres años, estará sujeta a previa concesión otorgada por la Autoridad Portuaria.

Con arreglo a este precepto y a lo determinado en el artículo 40.3.ñ) de la misma Ley, el otorgamiento de las concesiones se realizará de conformidad con los criterios y directrices que se establezcan y, en su caso, con los pliegos de condiciones generales que apruebe el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente.

De acuerdo con ello, esta Orden tiene por objeto la aprobación del pliego de condiciones generales para el otorgamiento de concesiones demaniales en la zona de servicio de los puertos de interés general, adaptado a los preceptos de esta Ley y a las actuales necesidades del sistema portuario.

En su virtud, de conformidad con lo dispuesto en el mencionado artículo 40.3.ñ) de la Ley 27/1992, de 24 de noviembre, y en el artículo 227 del Reglamento para la aplicación de la Ley del Patrimonio del Estado, aprobado por el Decreto 3588/1964, de 5 de noviembre, previo informe del Servicio Jurídico y del Ministerio de Economía y Hacienda, dispongo:

Artículo único.

Se aprueba el pliego de condiciones generales para el otorgamiento de concesiones demaniales en la zona de servicio de los puertos de interés general, que figura como anexo.

Disposición final.

Esta Orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 2 de agosto de 1995.

BORREL FONTELLES

Ilmos. Sres. Secretario general para los Servicios de Transportes, Presidente del Ente Público Puertos del Estado y Presidentes de las Autoridades Portuarias.

1.<sup>a</sup> La presente concesión, que no supone cesión del dominio público portuario estatal ni de las facultades dominicales del Estado, se otorga con sujeción a lo dispuesto en la Ley 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, y demás disposiciones aplicables a las concesiones sobre dominio público portuario estatal.

2.<sup>a</sup> Esta concesión se otorga por un plazo de ..... salvo los derechos preexistentes y sin perjuicio de tercero. El cómputo de este plazo se iniciará el día siguiente al de la fecha de notificación al concesionario de la presente Resolución.

3.<sup>a</sup> El otorgamiento de esta concesión no exime a su titular de la obtención y mantenimiento en vigor de las licencias, permisos y autorizaciones que sean legalmente exigibles, ni del pago de los impuestos que le sean de aplicación, incluyendo el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

4.<sup>a</sup> El concesionario vendrá obligado a cumplir las disposiciones vigentes, o que en lo sucesivo se dicten, que afecten al dominio público portuario concedido y a las obras y actividades que en este dominio público 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 paso para el ejercicio de la vigilancia litoral ni de las demás servidumbres públicas que procedan.

5.<sup>a</sup> Dentro del plazo de treinta días, contados desde el siguiente al de notificación de la presente Resolución, el concesionario deberá consignar en la Autoridad Portuaria, y a disposición del Presidente de la misma, la fianza definitiva o de construcción, equivalente al 5 por 100 del presupuesto total de las obras, en metálico o aval bancario, en cuyo caso la Autoridad Portuaria podrá exigir en su formalización los requisitos que estime convenientes, debiendo expedirse los oportunos resguardos en favor del concesionario. Si el concesionario no desea retirar la fianza provisional puede completar ésta hasta la cantidad indicada.

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

En el mismo plazo de treinta días, el concesionario queda obligado, donde proceda, a satisfacer el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, a cuyo efecto presentará ante la oficina

liquidadora que corresponda la autoliquidación del Impuesto e ingresará su importe.

La concesión no surtirá efectos hasta que el titular cumpla las obligaciones establecidas en los párrafos anteriores, quedando en otro caso la fianza provisional a favor de la Autoridad Portuaria.

### *Proyecto y ejecución de las obras*

6.<sup>a</sup> Las obras se realizarán con arreglo al proyecto suscrito en ..... por ..... y visado por el colegio profesional correspondiente con fecha ..... y número ..... y, en su caso, al proyecto de construcción que lo complete.

7.<sup>a</sup> La ejecución de las obras se llevará a cabo bajo el exclusivo riesgo y responsabilidad del concesionario, quien deberá designar, antes de la iniciación de las obras, como Director de las mismas, a un técnico competente, según se acreditará ante la Autoridad Portuaria. El mencionado técnico deberá aportar el correspondiente certificado del colegio profesional respectivo sobre el registro del nombramiento de director de las obras.

8.<sup>a</sup> El concesionario dará comienzo a las obras dentro del plazo de ....., debiendo quedar aquéllas totalmente terminadas en el plazo de ....., contados ambos desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación de la presente Resolución.

9.<sup>a</sup> El concesionario solicitará por escrito de la Autoridad Portuaria, con la suficiente antelación para que las obras puedan comenzarse dentro del plazo, el replanteo de las mismas, que se practicará por los Servicios Técnicos competentes, con asistencia del interesado y del técnico por él designado, levantándose acta y plano, en los que se consignará la superficie ocupada, correspondiendo a la Dirección Técnica su aprobación, si procede.

Si el proyecto inicialmente presentado por el concesionario tuviera, a juicio de los Servicios Técnicos de la Autoridad Portuaria, únicamente el carácter de básico, es decir, que no definiera suficientemente las obras con el detalle necesario para su ejecución, el concesionario, antes del replanteo de las obras, deberá presentar el proyecto de construcción.

Este proyecto de construcción deberá ser examinado por los Servicios técnicos competentes de la Autoridad Portuaria para comprobar que es suficientemente completo y que no altera el proyecto básico sometido a información pública. Si dichos servicios estimaran que el proyecto es incompleto, el concesionario deberá completarlo debidamente.

En el caso de que el proyecto de construcción difiera sustancialmente del proyecto básico sometido a información pública, la Autoridad Portuaria podrá adoptar alguna de las siguientes decisiones: a) obligar al concesionario a que adapte el proyecto de construcción al básico, b) someter el proyecto de construcción a información pública y a los trámites pertinentes para la modificación de las concesiones.

La concesión no surtirá efectos hasta que la Dirección Técnica de la Autoridad Portuaria dé su conformidad al proyecto de construcción.

10.<sup>a</sup> Si transcurrido el plazo señalado en la condición 8.<sup>a</sup> para el comienzo de las obras, éstas no se hubiesen iniciado por causas no justificadas, a juicio de la Autoridad Portuaria, ésta declarará la caducidad de la concesión, quedando a su favor la fianza de construcción. En el supuesto en que el concesionario acredite que no ha iniciado las obras en el plazo establecido porque se le han denegado, por parte de otros organismos públicos, las licencias, permisos u otras autorizaciones nece-

sarias, podrá renunciar a la concesión, en cuyo caso se le devolverá la fianza de construcción.

En todo caso, el concesionario podrá solicitar la prórroga del plazo establecido para el inicio de las obras, que será otorgada por la Autoridad Portuaria siempre que existan razones que justifiquen la demora en la iniciación de las obras.

11.<sup>a</sup> Si el concesionario incumpliera el plazo de terminación de las obras fijado en la condición 8.<sup>a</sup>, sin causa justificada a juicio de la Autoridad Portuaria, ésta declarará la caducidad de la concesión, quedando a su favor la fianza de construcción.

El concesionario podrá solicitar la prórroga del plazo establecido para la terminación de las obras, que será otorgada por la Autoridad Portuaria si considera que la demora en la finalización de las obras está suficientemente justificada.

12.<sup>a</sup> La Autoridad Portuaria podrá inspeccionar en todo momento la ejecución de las obras para comprobar si las mismas se ajustan al proyecto previsto en la condición 6.<sup>a</sup> Si se apreciara la existencia de desviaciones en relación con el proyecto, se comunicará al titular de la concesión tal circunstancia y podrá la Autoridad Portuaria acordar la paralización de las obras hasta que se subsanen los defectos observados.

13.<sup>a</sup> Terminadas las obras, el concesionario solicitará por escrito de la Autoridad Portuaria el reconocimiento de las mismas, que se practicará con asistencia de los Servicios Técnicos competentes de la Autoridad Portuaria y del concesionario y su técnico, levantándose plano y acta, que serán elevados a la Dirección Técnica para su aprobación, si procede.

En el acta se recogerá la superficie exacta ocupada por la concesión, a la que se aplicará el canon que figura en la condición 16.<sup>a</sup>.

Si la Dirección Técnica observase que las obras construidas presentan variaciones sensibles sobre las obras definidas en el proyecto citado en la condición 6.<sup>a</sup> que pudieran suponer una modificación de la concesión otorgada, deberá elevar el plano y el acta a la consideración del Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria. Este podrá aprobar el reconocimiento final de las obras si estima que la modificación no altera sustancialmente la concesión ni requiere una nueva información pública, o tramitar su legalización mediante el procedimiento correspondiente, o disponer que las obras se ajusten al proyecto autorizado. Si el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria exigiese al concesionario que adaptase las obras al proyecto aprobado, y el concesionario no lo hiciese en el plazo que dicho Consejo establezca, se procederá a la incoación del expediente de caducidad de la concesión.

14.<sup>a</sup> La fianza de construcción se devolverá al concesionario, a instancia de éste, una vez haya transcurrido un año desde que haya sido aprobada el acta de reconocimiento final de las obras y se haya constituido la fianza de explotación a la que se hace referencia en la condición 19.<sup>a</sup>

### *Conservación de las obras*

15.<sup>a</sup> El concesionario queda obligado a conservar las obras y terrenos concedidos en perfecto estado de utilización, 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 terrenos concedidos y señalar las reparaciones que deban realizarse, quedando obligado el concesionario a ejecutarlas a su cargo en el plazo que se le señale.

Si el concesionario no realizara las obras de reparación en el plazo establecido, la Autoridad Portuaria podrá incoar el expediente sancionador correspondiente de conformidad con el capítulo III del título IV de la Ley 27/1992. Si el concesionario no ejecutara las reparaciones, se procederá a instruir expediente de caducidad de la concesión.

Cuando el concesionario obligado a ello no lleve a cabo las obras de conservación que se le ordenen por la Autoridad Portuaria, ésta, de conformidad con los artículos 95 y 98 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, podrá proceder, previo apercibimiento, a la ejecución subsidiaria de las obras, siendo el importe de los gastos, así como los daños y perjuicios, a cargo del concesionario.

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

Si la destrucción ocurriese por dolo o culpa del concesionario o personas que de él dependan, la opción anteriormente establecida corresponderá a la Autoridad Portuaria, la que podrá, en todo caso, obligar al concesionario a la reconstrucción de las obras, sin perjuicio de las demás responsabilidades que le fueran exigibles.

*Cánones y gastos*

16.<sup>a</sup> El concesionario abonará, por semestres adelantados, a la Autoridad Portuaria de ..... a partir de la notificación de la presente Resolución, y en la forma que acuerde la Autoridad Portuaria, el importe correspondiente al canon por ocupación del dominio público portuario, calculado a razón de:

..... pesetas por metro cuadrado y por año, por la superficie de tierra ocupada.

..... pesetas por metro cuadrado y por año, por la superficie de tierra afectada por instalaciones enterradas, que permitan la utilización de la superficie exterior.

..... pesetas por metro cuadrado y por año, por la superficie de agua ocupada.

Igualmente abonará, por semestres adelantados, a partir de la fecha de reconocimiento de las obras, un canon de ..... pesetas anuales, por el desarrollo de actividades industriales o comerciales.

Dichos cánones tendrán la consideración de precios públicos.

En los valores de los cánones no están incluidas las cuotas de los impuestos que sean exigibles según el territorio donde se encuentre el puerto (Impuesto sobre el Valor Añadido, en la península y Baleares, Impuesto General Indirecto Canario, en Canarias, e Impuesto sobre el Tráfico de Empresas, en Ceuta y Melilla), debiendo aplicarse a dichos valores los tipos impositivos vigentes en cada momento.

Estos cánones podrán ser revisados cada cinco años, en la misma proporción que las variaciones que experimenten los valores de las bases utilizadas para fijarlos, en los términos que establezcan las normas reguladoras de estos cánones. En el período comprendido entre el otorgamiento y la primera revisión, o entre dos revisiones consecutivas, estos cánones serán actualizados anualmente, y en la misma proporción que la variación experimentada por el índice general de precios al consumo para el conjunto nacional total (IPC) en el año natural anterior.

Independientemente de que el abono de los cánones está garantizado por la fianza, la Autoridad Portuaria podrá utilizar para su cobro el procedimiento administrativo de apremio, de conformidad con el artículo 48 de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

Los tráficos portuarios que utilicen las instalaciones objeto de la concesión estarán sujetos al pago a la Autoridad Portuaria de las tarifas siguientes, de acuerdo con lo establecido en el artículo 70.4 de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante:

- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....

17.<sup>a</sup> Los gastos originados por los anuncios de la información pública y de la Resolución de otorgamiento de la concesión serán a cuenta del concesionario.

Los gastos que se originen por el replanteo y el reconocimiento de las obras, así como por la inspección y vigilancia de las mismas, serán también de cuenta del concesionario.

*Uso y explotación*

18.<sup>a</sup> La concesión se destinará a .....

El concesionario no podrá destinar los terrenos de dominio público concedidos, ni las obras en ellos ejecutadas, a usos distintos de los expresados.

19.<sup>a</sup> En el plazo de un año a contar desde el día en que el concesionario tenga notificación de la aprobación del reconocimiento final de las obras, el concesionario deberá consignar en la Autoridad Portuaria una fianza de explotación que no podrá ser inferior a la mitad del importe anual de la totalidad de los cánones a abonar por parte del concesionario ni excederá de dicho importe anual. La fianza de explotación ascenderá a la cantidad de ..... pesetas, que se consignará en metálico o aval bancario a disposición del Presidente de la Autoridad Portuaria.

Esta fianza de explotación responderá de todas las obligaciones derivadas de esta 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 fianza, 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. El mismo régimen será aplicable a la fianza de construcción.

La fianza de explotación se actualizará cada cinco años en proporción a la variación experimentada por el índice general de precios al consumo para el conjunto nacional total (IPC) durante ese período.

20.<sup>a</sup> El concesionario gestionará la actividad de la concesión a su riesgo y ventura. La Autoridad Portuaria en ningún caso 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 electricidad, agua, servicio telefónico, recogida de basuras y cualesquiera otros necesarios para el desarrollo de la actividad y todos los gastos que ésta ocasione, así como la con-

tratación de los correspondientes servicios, las acometidas y el pago de los derechos correspondientes.

21.<sup>a</sup> La falta de utilización, durante un periodo de un año, 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, en cada caso concreto, calificar las causas alegadas por el concesionario para justificar la falta de uso de las obras y bienes concedidos. A este objeto, el concesionario queda obligado, antes de que transcurra el año, a poner en conocimiento de la Autoridad Portuaria las circunstancias que motiven la falta de utilización de bienes concedidos y obras autorizadas. Si la Autoridad Portuaria considera inadecuadas las causas alegadas por el concesionario, incoará expediente de caducidad de la concesión.

22.<sup>a</sup> Los vertidos de las aguas residuales y de las procedentes de lavado de depósitos o de escorrentía superficial deberán cumplir con las normas vigentes en materia de vertidos. Cuando las instalaciones no satisfagan las normas aplicables, el concesionario estará obligado a realizar, en los plazos que se le señalen, las correcciones necesarias hasta que, a juicio de la autoridad competente, se cumplan dichas normas.

23.<sup>a</sup> 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. El incumplimiento de esta condición será causa de caducidad de la concesión.

#### *Cambios de titularidad*

24.<sup>a</sup> De conformidad con el artículo 64 de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, el concesionario podrá transmitir por actos «inter vivos» la concesión otorgada, previa autorización expresa de la Autoridad Portuaria, entendiéndose que quien se subroga en sus derechos, asumirá también las obligaciones que se imponen en las cláusulas de esta concesión. La Autoridad Portuaria podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto.

Cuando la persona jurídica titular de una concesión se transforme, se fusione con otra o se escinda, se considerará que se ha producido un cambio de titularidad, siendo por tanto necesaria la autorización expresa a que se refiere el párrafo anterior.

Asimismo, podrá ejercer el derecho de retracto en los supuestos de adjudicación de la concesión mediante remate judicial en el plazo y desde el momento que establecen el citado artículo 64.3 de la Ley 27/1992.

Si la sociedad titular cambia únicamente de denominación social, solamente estará obligada a notificarlo a la Autoridad Portuaria.

25.<sup>a</sup> En caso de fallecimiento del concesionario, sus causahabientes, a título de herencia o legado, podrán subrogarse en los derechos 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, éstos designarán un representante a efectos de las relaciones entre la comunidad hereditaria y la Autoridad Portuaria.

#### *Constitución de hipotecas*

26.<sup>a</sup> La constitución de hipotecas y otros derechos de garantía sobre las concesiones deberá ser autorizada previamente por la Autoridad Portuaria.

#### *Extinción de la concesión*

27.<sup>a</sup> La concesión se extinguirá por las siguientes causas:

- a) Vencimiento del plazo de otorgamiento.
- b) Revisión de oficio en los casos previstos en la legislación vigente.
- c) Renuncia del concésionario, aceptada por la Autoridad Portuaria, siempre que no tenga incidencia negativa sobre el dominio público o su utilización o cause perjuicios a terceros.
- d) Rescate.
- e) Fallecimiento sin sucesión del concesionario.
- f) Disolución o extinción de la sociedad mercantil titular de la concesión, salvo cuando se fusione con otra sociedad o cuando se cree una nueva.
- g) Revocación de las concesiones por alteración de los supuestos físicos existentes en el momento del otorgamiento, cuando no sea posible la modificación del título.
- h) Caducidad.
- i) Mutuo acuerdo entre la Autoridad Portuaria y el titular de la concesión.

28.<sup>a</sup> En el caso de extinción por vencimiento del plazo concesional, la Autoridad Portuaria, antes de que falten seis meses para la fecha de vencimiento, decidirá sobre el mantenimiento de las obras e instalaciones o su levantamiento y retirada por el concesionario y a las expensas de éste. Si la Autoridad Portuaria no se pronunciara expresamente sobre el particular se entenderá que ha optado por su demolición, sin perjuicio de que en cualquier momento pueda manifestarse explícitamente.

29.<sup>a</sup> 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 vencimiento, pudiendo el concesionario retirar aquellos elementos que no figuren en el acta de reconocimiento, levantada de conformidad y en cumplimiento de la condición 13.<sup>a</sup>, 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 fianza de explotación, y si ésta no fuese suficiente se utilizará, si fuera necesario, el procedimiento de apremio administrativo, de conformidad con el artículo 48 de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante de 24 de noviembre de 1992.

30.<sup>a</sup> 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 del vencimiento 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 demolición y 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 demolición y retirada de las instalaciones realizadas subsidiariamente por la Autoridad Portuaria y la fianza de explotación no fuese suficiente, se podrá utilizar el procedimiento de apremio citado en la condición anterior.

31.<sup>a</sup> En el caso de que los terrenos de dominio público concedidos fuesen necesarios, total o parcialmente, para la ejecución de obras declaradas de utilidad pública o para el cumplimiento de exigencias de los servicios y, para realizar aquéllas o atender éstos, fuera preciso utilizar o destruir las obras autorizadas por la presente concesión, la Autoridad Portuaria podrá rescatar la concesión antes del vencimiento, sin que el concesionario tenga otro derecho que el de ser indemnizado, previa tasación practicada en la forma prevista en el artículo 65 de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante y, en el artículo 89 de la Ley de Costas. El concesionario podrá además retirar libremente aquellos elementos existentes en la concesión que no hubieran sido relacionados en el acta de reconocimiento final de las obras y no estén unidos de manera fija al inmueble, siempre que con ello no se produzcan quebrantamiento ni deterioro del mismo, salvo que la Autoridad Portuaria decida también su rescate.

Realizada la entrega a la Autoridad Portuaria de los bienes rescatados, se devolverá la fianza de explotación, a solicitud del concesionario, con la deducción, en su caso, de las cantidades que el concesionario deba hacer efectivas por las responsabilidades en que haya podido incurrir.

32.<sup>a</sup> Serán causa de caducidad de la concesión:

a) El impago de los cánones durante un plazo superior a un año.

b) La falta de utilización, durante un período de un año, de las obras y bienes de dominio público concedidos, a no ser que obedezca a justa causa.

c) La modificación o ampliación de las obras, durante la vigencia de la concesión, sin la previa autorización de la Autoridad Portuaria.

d) La modificación del destino o finalidad de la concesión sin la previa autorización de la Autoridad Portuaria.

e) La no consignación de la fianza de explotación en el plazo preceptivo.

f) El arrendamiento de la concesión, salvo que se encuentre expresamente previsto en el título concesional y sea previamente autorizado por la Autoridad Portuaria.

g) El incumplimiento de otras condiciones cuya inobservancia esté expresamente sancionada con la caducidad.

Podrán dar lugar también a la declaración de caducidad de la concesión:

a) La transmisión de la concesión sin la previa autorización de la Autoridad Portuaria cuando esta autorización sea exigible.

b) La constitución de hipotecas y otros derechos de garantía sobre la concesión sin la autorización de la Autoridad Portuaria.

33.<sup>a</sup> El expediente de caducidad de la concesión se tramitará con arreglo a lo preceptuado en las disposiciones vigentes sobre la materia.

La declaración de caducidad comportará la pérdida de la fianza de construcción o de explotación, constituida en cada momento.

Declarada la caducidad de la concesión el titular de la misma no tendrá derecho a ninguna indemnización por las obras construidas.

34.<sup>a</sup> A la extinción de la concesión, la Autoridad Portuaria tomará posesión de las obras e instalaciones, pudiendo obtener de las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía la suspensión del suministro.

35.<sup>a</sup> 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.

#### Sanciones

36.<sup>a</sup> El incumplimiento de las condiciones de la concesión sin perjuicio de su caducidad, podrá ser constitutiva de infracción conforme a lo previsto en el capítulo III del título IV de la Ley 27/1992 y podrá ser sancionado de conformidad con el capítulo IV de dicho título.

El titular de la concesión podrá ser siempre sancionado por las infracciones que se establecen en la Ley 27/1992, 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.