

Dictamen relativo a la interpretación que se debe dar a las
normas de atraque del RCRA, respecto a la duración de las
cesiones de derecho de uso preferente no exclusivo

Alejandro Quiles Lavandera
Abogado
Colegiado n° 2846

8 de abril de 2025

Dictamen relativo a la interpretación que se debe dar a las normas de atraque del RCRA, respecto a la duración de las cesiones de derecho de uso preferente no exclusivo

S U M A R I O

I. Objeto	3
II. Antecedentes derivados de la ocupación.....	3
III. Antecedentes normativos y su evolución hasta la normativa actual.....	5
IV. Del contrato de amarre (derecho de uso preferente no exclusivo)	6
V. Ampliación plazo vigencia versus prórroga de plazo.....	7
VI. Identificación y análisis del elemento objeto de debate	8
VII. Dictamen	16

I. Objeto

Se solicita por parte del Real Club de Regatas de Alicante (en adelante RCRA) que esta asesoría jurídica, tras una exhaustiva evaluación de las normas para el atraque de embarcaciones del RCRA, dictamine el plazo de vigencia de los contratos que ostentan los titulares de las cesiones de derechos de uso preferente no exclusivo.

En este sentido, el presente dictamen tiene como objeto el análisis del supuesto planteado al objeto de dirimir el plazo de vigencia de los contratos de atraque suscritos con sus respectivos titulares al amparo de las normas de atraque para embarcaciones del RCRA.

Es por ello que el presente dictamen versa con carácter general sobre los siguientes extremos:

- Exposición de los antecedentes de mayor relevancia relacionados con la ocupación (concesiones administrativas preexistentes, hoy concesión demanial unificada y su posterior ampliación de plazo de vigencia).
- Antecedentes normativos y su evolución.
- Ampliación de plazo de concesiones administrativas portuarias versus prórroga de plazo de concesiones administrativas portuarias.
- Identificación y análisis del objeto de debate.
- Dictamen derivado del análisis efectuado.

A tales efectos se elabora el presente dictamen:

II. Antecedentes derivados de la ocupación

El RCRA resulta titular de las siguientes ocupaciones:

- C-023, Concesión administrativa otorgada el 14 de mayo de 1997, por un plazo de vigencia de 30 años (hasta el 3 de junio de 2027) con destino a la construcción y explotación de pantalanés, con una superficie de 57.124,26 m². Esta

concesión ha sido modificada tras su otorgamiento con fecha 15 de julio de 2004 y 5 de octubre de 2006.

- C-024, Concesión administrativa otorgada el 30 de junio de 1997, por un plazo de vigencia coincidente con el de la C-023 para unificar plazos. Con destino a sede social e instalaciones complementarias, con una superficie de 5.964,35 m². Esta concesión ha sido modificada tras su otorgamiento con fecha 23 de septiembre de 1997, 26 de febrero de 1999 y 5 de octubre de 2006.
- C-021, Concesión administrativa otorgada el 15 de mayo de 2002, por un plazo de vigencia coincidente con el de la C-023 para unificar plazos. Con destino a ampliación de los pantalanes C y E, con una superficie de 9.171 m². Esta concesión ha sido modificada tras su otorgamiento con fecha 28 de julio de 2008.

Posteriormente, en junio de 2015, el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Alicante acordó la unificación de las tres concesiones administrativas estableciendo un plazo de vigencia que finalizaba el 3 de junio de 2027.

En sesión celebrada el 20 de diciembre de 2017, el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Alicante otorgó una ampliación del plazo de vigencia inicial de la concesión unificada de titularidad del RCRA, por un periodo adicional de 11,7425 años, esto es, hasta el 28 de febrero de 2039, a cambio de ejecutar en la concesión el nivel económico comprometido, además de una contribución económica a la Autoridad Portuaria de Alicante.

La eficacia de la ampliación de plazo quedó supeditada al cumplimiento de los compromisos adquiridos. El reconocimiento de las obras comprometidas se produjo en septiembre de 2022, momento en el que la ampliación de plazo de la concesión unificada del RCRA comenzó a desplegar plenos efectos.

III. Antecedentes normativos y su evolución hasta la normativa actual

La entrada en vigor de la Ley 27/1992, de 24 de noviembre de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, supuso una merma en cuanto a los plazos de vigencia de las concesiones demaniales vigentes, dado que las concesiones que venían otorgándose por 99 años, a perpetuidad, sin plazo o por plazo superior a 35 años, vieron reducidos sensiblemente sus plazos a 30 años y sin posibilidad de prórroga.

El otorgamiento de las tres concesiones administrativas de titularidad del RCRA se produjo al amparo de la Ley 27/1992, de 24 de noviembre de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, que venía a establecer un plazo máximo de vigencia de 30 años sin previsión de prórroga alguna.

La evolución normativa plasmada en la Ley 48/2003, de 26 de noviembre, de régimen económico y de prestación de servicios de los puertos de interés general, elevó a 35 años el plazo máximo de vigencia de las nuevas concesiones portuarias estatales y vino a establecer un régimen de prorrogas de plazo de vigencia para todos los títulos administrativos: para los nuevos que se otorgaran a su amparo y para los preexistentes a su aprobación.

La entrada en vigor del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos y de la Marina Mercante (en adelante TRLPEMM) no aportó nada nuevo al régimen de plazo de las concesiones.

No obstante, la modificación operada al citado Texto refundido por parte de Ley 18/2014, de 15 de octubre, de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia supuso una novedosa revolución en lo tocante a los plazos de vigencia de las concesiones administrativas portuarias.

En concreto, la modificación del TRLPEMM elevó el plazo máximo de vigencia de las nuevas concesiones a 50 años, vino a regular

con carácter detallado las eventuales prórrogas de los títulos administrativos e introdujo una nueva figura de carácter transitorio, que habilitaba a ampliar el plazo de vigencia de los títulos administrativos al objeto de equiparar sus plazos al nuevo régimen de plazos establecido; figura distinta a la prórroga de las concesiones tal y como se mostrará en el epígrafe V.

Con lo expuesto hasta ahora se concluye que a la fecha de otorgamiento de las tres concesiones administrativas, el plazo máximo de vigencia era de 30 años, sin que por esa fecha se pudiera ni mucho menos atisbar que la evolución normativa tuviera una tendencia al alza en cuanto a plazos de vigencia se refiere.

Es más, tal y como se ha referido al inicio de este epígrafe, la entrada en vigor de la Ley 27/1992, de 24 de noviembre de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, supuso una merma en cuanto a los plazos de vigencia de las concesiones al establecerse un nuevo régimen de plazos a 30 años máximo, por lo que en ningún caso, por entonces podría existir previsión de que las concesiones del RCRA pudieran extender su plazo de vigencia más allá de los 30 años.

IV. Del contrato de amarre (derecho de uso preferente no exclusivo)

En el plano concesional, los contratos de amarre son aquellos cuyo objeto consiste en la prestación del servicio de estancia de embarcaciones amarradas a puntos de dimensiones preestablecidas con derecho de uso preferente y no exclusivo, no pudiendo constituirse derechos de uso exclusivo sobre éstos.

En consecuencia, la facultad de cesión de los amarres tendrá como objeto el uso preferente y no exclusivo de los mismos. El uso preferente y no exclusivo permite al RCRA la utilización o cesión temporal de los amarres mientras estos no estén ocupados por sus titulares.

Esta cesión temporal del uso y disfrute de amarres se rige por el derecho privado por lo que respecta a las relaciones entre el RCRA y el titular, sujetándose a las cláusulas de la concesión, a los Estatutos, a la reglamentación general de la explotación y además, en el presente supuesto, a las normas para el atraque del RCRA.

En el plano jurídico, el contrato de amarre es un contrato atípico que se rige exclusivamente por lo que establezca la voluntad de las partes que lo conciertan cuya naturaleza debe inducirse de los actos que resulten probados y de los derechos y obligaciones que deriven de los mismos. Es decir, la ley no establece unas bases mínimas que lo caractericen y sean impuestas a priori a los contratantes, si bien puede deducirse de la realidad objetivamente considerada que el contrato de amarre, en su base, supone un arrendamiento de un punto de atraque para una embarcación durante un tiempo en contraprestación a un precio.

Ello quiere decir que la regulación de esta relación convencional corresponde precisamente a quienes participan en la convención, los contratantes, en este caso el RCRA y el socio y sólo en falta de esa regulación contractual habría de acudirse a la analogía para integrar la disciplina jurídica del contrato con otras figuras contractuales.

V. Ampliación plazo vigencia versus prórroga de plazo

La ampliación del plazo de vigencia es una figura de carácter transitorio y creada por el legislador con motivo de la modificación normativa operada en el año 2014 con la intención de equiparar los plazos de vigencia de las concesiones preexistentes a 2014 al nuevo plazo de vigencia de 50 años, sin perjuicio de que las otorgadas a partir de la modificación normativa pudieran igualmente acceder a este beneficio.

En rigor, la ampliación del plazo de vigencia crea la ficción de ampliar el plazo a fecha de otorgamiento de la concesión, de manera que en el supuesto del RCRA, si la concesión primigenia

del año 1997 de la que toman su fecha de finalización las otras dos posteriores, fue otorgada inicialmente por 30 años, se debe entender otorgada 41 años y 9 meses.

Por su parte, la prórroga de plazo debe ser entendida como un periodo adicional que comienza a computar a la finalización del plazo de vigencia inicial.

Para acceder a una prórroga no es lo mismo disponer de un plazo de vigencia inicial de 30 años, que de un plazo de vigencia inicial ampliado de 41 años y 9 meses, dado que el plazo de prórroga máximo se calcula en función del plazo de la vigencia inicial (el 50% para ser concretos). Véase el siguiente ejemplo:

Plazo inicial (sin ampliar y ampliado)	Prórroga de plazo
30 años	15 años
41 años y nueve meses	20 años y diez meses y 15 días

En el caso del RCRA, la prórroga de plazo a la que podría acceder sin ampliación sería de 15 años, mientras que con motivo de la ampliación, podría acceder a 20 años y 4,5 meses.

En cualquier caso, se debe tener en cuenta que el plazo de la concesión ampliada y prorrogada (ordinariamente) no podrá exceder de los 50 años, motivo por el que en rigor el RCRA podría acceder a una prórroga de 8 años y 3 meses, tras la ampliación de su plazo de vigencia.

VI. Identificación y análisis del elemento objeto de debate

Al objeto de regular el régimen de atraques en sus instalaciones el RCRA dispone del documento denominado "Normas para el atraque de embarcaciones en las instalaciones del Real Club de Regatas de Alicante" y que en síntesis regulan la cesión de los atraques por un periodo de tiempo a cambio de una contribución económica.

De su lectura queda patente que el concepto es la cesión de un derecho de uso por un periodo de tiempo y a cambio de un precio establecido en cada momento.

Dichas normas, con origen en el año 1979, han ido evolucionado con el tiempo al objeto de adaptarse a las circunstancias de cada momento, resultando relevante la edición del año 1997, con motivo del otorgamiento de las concesiones (C-023 y C-024 y el posterior otorgamiento de la concesión C-021 a modo de ampliación de la C-023) y sus sucesivas versiones que contienen las normas hoy objeto de debate y dictamen.

La contingencia se suscita a la hora de dirimir la duración de los contratos de amarre suscritos al amparo de las diferentes versiones de las normas, a tenor de la modificación del plazo de vigencia de la concesión administrativa unificada de titularidad del RCRA.

Antes de entrar a analizar el régimen regulador aplicable, se ha de recordar, por su trascendencia en el supuesto, que el RCRA resulta titular de una concesión administrativa unificada (que incluye las concesiones C-023, C-024 y C-021) con destino a instalaciones náutico-deportivas, por un plazo de 30 años (hasta el 3 de junio de 2027) que en diciembre del año 2017 fue ampliado por un periodo adicional de 11 años y 9 meses (hasta el 28 de febrero de 2039). Dicha ampliación de plazo no desplegó sus efectos hasta septiembre de 2022 con motivo del cumplimiento de las condiciones a las que se encontraba sujeta.

Las normas de atraque en sus diferentes versiones desde el año 1997 resultan singulares porque además de recoger la transición a las nuevas instalaciones de los titulares de contratos inherentes a las antiguas instalaciones (versión 1997), vienen a establecer la metodología de acceso al derecho de uso, el régimen económico aplicable, así como su eventual traspaso y las condiciones de explotación, llamando la atención el hecho de que las citadas normas no especifiquen de forma concreta la duración de la relación contractual entre el RCRA y el titular del derecho de uso.

Así las cosas, las normas de relevancia para el supuesto planteado que recoge la edición de 1997 (año de otorgamiento de las concesiones C-023 y C-024) son:

6ª.- Determinada la posibilidad de ocupar el puesto asignado, el peticionario **satisfará de una sola vez**, el canon relativo a derecho de fondeo señalado al puesto de atraque según tarifa vigente aprobada en el momento de la petición (...).

9ª.- **La cantidad** aportada como derecho de fondeo **será amortizada de la siguiente forma:**

- **10% a la fecha de pago.**
- **3% anual desde la fecha de pago.**
- **resto, si lo hubiere a la finalización de la concesión.**

16ª.- En todo caso, **el fondeo de las embarcaciones en las instalaciones del Club estará supeditada a la vigencia de la concesión administrativa correspondiente, no haciéndose cargo el Club del reembolso de cantidad alguna, en caso de extinción anticipada de la referida concesión,** ni de cualquier otro gasto que pudiera originarse por el traslado de las embarcaciones a cualquier otro lugar, en el caso de que así fuera ordenado por la autoridad competente.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

No obstante lo establecido en las presentes Normas, para los socios censados antes del 16 de Abril de 1997 regirán las siguientes disposiciones transitorias:

1ª.- Las cantidades aportadas, en cualquier fecha y a fondo perdido, como canon relativo a derechos de fondeo serán amortizadas, según lo establecido en la Norma 9ª, para todos y cada uno de ellos desde su fecha de pago respectiva hasta el 31 de

Diciembre de 1996, sólo en el caso de que los propietarios de dichos reconocidos derechos de fondeo ejerzan su derecho preferente para adquirir puesto de atraque en las nuevas instalaciones.

El plazo de amortización de dichas cantidades , y desde su fecha de pago respectivas, será de 30 años, salvo que la vigencia de la nueva Concesión que se tramita, fuera por plazo inferior-

Del análisis de la versión del año 1997 llama poderosamente la atención -tal y como se ha adelantado anteriormente- el hecho de que no quede específicamente recogida la duración de la relación contractual, estando obligados a recabar a lo largo de su literatura indicios sobre este extremo.

En esta tesitura, resulta relevante la conexión que debe hacerse entre las cláusulas 6ª, 9ª, 16ª.

La cláusula 6ª y 9ª establecen el régimen económico señalando un único pago y su amortización anual, mientras que la cláusula 16ª supedita la vigencia de los amarres a la vigencia de la concesión administrativa, aunque no en una previsión extensiva, sino en un sentido restrictivo, ante una eventual extinción anticipada de la ocupación del demanio público cuyo plazo era de 30 años.

Ya de forma independiente la disposición transitoria 1ª aplicable a los socios censados antes del 16 de Abril de 1997, establece un plazo de amortización de 30 años desde la fecha de pago (como máximo 30 de diciembre de 1996), salvo que el plazo de la concesión administrativa, por entonces en tramitación, fuera inferior.

En cualquiera de estos supuestos resulta evidente que el RCRA tenía claro que la concesión administrativa disponía de un plazo de 30 años (límite legal por entonces) y que las cesiones efectuadas al amparo de esta versión no podían extenderse más

allá de la vigencia de la concesión, más bien, y a modo precautorio, venían a señalar que la eventual extinción anticipada de la concesión no implicaba reembolso de la parte pendiente de amortizar.

Las normas de relevancia para el supuesto planteado que recoge la edición de 2007 son:

16ª.- En todo caso, el fondeo de las embarcaciones en las instalaciones del Club estará supeditada a la vigencia de la concesión administrativa correspondiente, no haciéndose cargo del Club del reembolso de cantidad alguna, en caso de extinción anticipada de la referida concesión, ni de cualquier otro gasto que pudiera originarse por el traslado de las embarcaciones a cualquier otro lugar, en el caso de que así fuera ordenado por la autoridad competente.

Este supuesto coincide con el de la versión del año 1997, por lo que no procede análisis al objeto de no resultar reiterativos.

Las normas de relevancia para el supuesto planteado que recoge la edición de 2013 son:

6ª.- Determinada la posibilidad de ocupar el puesto asignado, el peticionario satisfará de una sola vez, el canon relativo a derecho de fondeo señalado al puesto de atraque según tarifa vigente aprobada en el momento de la petición (...).

9ª.- La cantidad aportada como derecho de fondeo será amortizada de la siguiente forma:

- 20% a la fecha de pago inicial.

- Resto por amortización anual lineal hasta la finalización de la concesión vigente, mediante la formula:

80% del derecho de fondeo/ n° de años hasta final concesión.

16^a - En todo caso, el fondeo de las embarcaciones en las instalaciones del Club estará supeditada a la vigencia de la concesión administrativa correspondiente, no haciéndose cargo el Club del reembolso de cantidad alguna, en caso de extinción anticipada de la referida concesión, ni de cualquier otro gasto que pudiera originarse por el traslado de la embarcaciones a cualquier otro lugar, en el caso de que así fuera ordenado por autoridad competente.

Al igual que sucede en versiones anteriores, en ésta, no se especifica la duración concreta de la relación contractual, estando obligados a recabar a lo largo de su literatura indicios sobre este extremo.

En esta versión resulta igualmente relevante la conexión que debe hacerse entre las cláusulas 6^a, 9^a, 16^a.

La cláusula 6° y 9° establecen el régimen económico señalando un único pago y su amortización anual, mientras que la cláusula 16^a supedita la vigencia de los amarres a la vigencia de la concesión administrativa, aunque no en una previsión extensiva, sino más bien en un sentido restrictivo, ante una eventual extinción anticipada de la ocupación del demanio público cuyo plazo era de 30 años.

Hay que puntualizar que esta versión modifica el régimen de amortización incrementando el pago inicial al 20% y dejando el 80% restante bajo una amortización anual lineal hasta finalización de la concesión vigente (80%/años restantes de concesión), con la singularidad de que el precio se redujo un

35% al objeto de incrementar el interés en la adquisición de un derecho de uso preferente no exclusivo de amarre.

Por su parte, se mantiene la redacción de la cláusula 16ª supeditando la vigencia de los amarres a la vigencia de la concesión administrativa, aunque no en una previsión extensiva, sino en un sentido restrictivo, ante una eventual extinción anticipada de la ocupación del demanio público cuyo plazo era de 30 años.

Del análisis efectuado se concluye que en el año 1997 el RCRA obtiene dos concesiones administrativas, una de ellas para el amarre de embarcaciones, con un plazo de vigencia de 30 años que por entonces era el límite legal establecido, no habiendo posibilidad de extender en el tiempo el título administrativo otorgado por falta de previsión normativa para ello.

Bajo este régimen legal, el RCRA elaboró en 1997 las normas de atraque estableciendo por entonces un régimen para la cesión de los amarres a cambio de una contribución económica que venía a amortizarse en 30 años, plazo coincidente con el de la concesión y con el legalmente previsto.

A partir del 2013, se modifica el régimen de amortización de la contribución -y el precio a la baja de un 35%- para la cesión del derecho de amarre estableciéndose una nueva fórmula en función del nº de años restante de la concesión, que por entonces, seguía disponiendo del mismo plazo de vigencia inicial, esto es, 30 años desde 1997.

Cabe manifestar que desde febrero de 2004, con motivo de la entrada en vigor de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre de régimen jurídico y económico de los puertos de interés general, las concesiones demaniales portuarias podían ser otorgadas por un plazo máximo de 35 años, posibilitando a las concesiones preexistentes (como a las del RCRA) el acceso a una eventual prórroga de plazo hasta llegar a esos 35 años (5 años adicionales en el caso del RCRA) a cambio de una inversión en la concesión.

No obstante, el empleo de estas prórrogas no tuvo una buena acogida por parte de los concesionarios, dado que no evitaban la reversión de las instalaciones a la Autoridad Portuaria, motivo por el que además de la inversión a realizar (20% de la inversión inicial actualizada a fecha de solicitud de la prórroga) el concesionario sufría un importante incremento de tasas concesionales al adicionarse a la tasas que venía abonando un nuevo concepto por el uso de las instalaciones revertidas.

El RCRA, al igual que la mayoría de los concesionarios decidió no tramitar este tipo de prórrogas de plazo por un periodo adicional de 5 años.

No es hasta el año 2014 cuando la normativa portuaria sufre una verdadera revolución en lo tocante a plazos, estableciendo un nuevo plazo máximo de 50 años para las nuevas concesiones que se otorgasen tras la entrada en vigor Real Decreto-ley 8/2014, de 4 de julio, de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia, así como la posibilidad de ampliar o prorrogar el plazo de vigencia de las ya otorgadas con el límite de 50 años.

Ante esta nueva regulación legal, en el ejercicio 2015 el RCRA solicitó la ampliación del plazo de vigencia de sus concesiones previamente unificadas de manera que en diciembre del ejercicio 2017 obtuvo una ampliación de 11 años y 9 meses de su concesión unificada de 30 años.

Esta resolución, por la que se ampliaba el plazo de vigencia, estaba supeditada a la ejecución del nivel de inversión comprometido, motivo por el que hasta la fecha de reconocimiento de las obras, ejecutadas de conformidad en el año 2022, la ampliación de plazo de vigencia no desplegó sus efectos.

En base a esta evolución normativa, esta asesoría considera que, en ningún caso, las versiones de las normas de amarres anteriores al ejercicio 2014, podían contener previsión alguna de que las concesiones administrativas se extendían más allá de los 30 años desde 1997. Lógico puesto que el título

administrativo disponía de un plazo máximo de 30 años y sin prórroga prevista en el título y la normativa de aplicación no introdujo esta figura con carácter relevante hasta julio del ejercicio 2014.

VII. Dictamen

Se ha de partir de la base de que la cesión del derecho de uso preferente no exclusivo de un amarre se configura como un contrato atípico que se rige exclusivamente por lo que establezca la voluntad de las partes que lo conciertan cuya naturaleza debe inducirse de los actos que resulten probados y de los derechos y obligaciones que deriven de los mismos.

Ello quiere decir que la regulación de esta relación convencional corresponde precisamente a quienes participan en la convención, los contratantes, en este caso el RCRA y el socio, y solo en falta de esa regulación contractual habría de acudirse a la analogía para integrar la disciplina jurídica del contrato con otras figuras contractuales.

Objetivamente el contrato de amarre, en su base, supone un arrendamiento de un punto de atraque para una embarcación durante un tiempo estipulado en contraprestación a un precio, no en vano, así lo considera la mayoría de la jurisprudencia:

- STS 1609/2021-ECLI:ES:TS:2021:1609,
- STSJ PV 391/2016-ECLI:ES:TSJPV:2016:391,
- SAP GI 1540/2010-ECLI:ES:APGI:2010:1540,
- SAP S 3074/2001-ECLI:ES:APS:2001:3074).

Llegados a este extremo, esta asesoría considera que en el presente supuesto se ha de tener en cuenta lo previsto en el capítulo IV, del Título Segundo, del Libro Cuarto, del Código Civil, cuyos artículos 1281 a 1289, vienen a regular la interpretación de los de los contratos:

Artículo 1281: Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes se estará al sentido literal de sus cláusulas.

Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas.

Artículo 1282: Para juzgar de la intención de los contratantes, deberá atenderse principalmente a los actos de éstos, coetáneos y posteriores al contrato.

Artículo 1283: Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre que los interesados se propusieron contratar.

Artículo 1284: Si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto.

Artículo 1285: Las cláusulas de los contratos deberán interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.

Artículo 1286: Las palabras que puedan tener distintas acepciones serán entendidas en aquella que sea más conforme a la naturaleza y objeto del contrato.

Artículo 1287: El uso o la costumbre del país se tendrán en cuenta para interpretar las ambigüedades de los contratos, supliendo en éstos

la omisión de cláusulas que de ordinario suelen establecerse.

Artículo 1288: *La interpretación de las cláusulas oscuras de un contrato no deberá favorecer a la parte que hubiere ocasionado la oscuridad.*

Artículo 1289: *Cuando absolutamente fuere imposible resolver las dudas por las reglas establecidas en los artículos precedentes, si aquéllas recaen sobre circunstancias accidentales del contrato, y éste fuere gratuito, se resolverán en favor de la menor transmisión de derechos e intereses. Si el contrato fuere oneroso, la duda se resolverá en favor de la mayor reciprocidad de intereses.*

Si las dudas de cuya resolución se trata en este artículo recayesen sobre el objeto principal del contrato, de suerte que no pueda venirse en conocimiento de cuál fue la intención o voluntad de los contratantes, el contrato será nulo".

Por su parte, la concesión demanial originaria (C-023) otorgada por la Autoridad Portuaria de Alicante en el año 1997, fue otorgada por un plazo de 30 años y sin posibilidad de prórroga prevista en el propio título administrativo.

Dicho plazo de 30 años obedecía al máximo legal previsto por la normativa sectorial de aplicación plasmada en la Ley 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

Las otras dos concesiones otorgadas con posterioridad asimilaron su plazo de vigencia al de la concesión primigenia, de manera que no disponen de un plazo concreto, sino de una fecha de finalización, esto es, el 3 de junio de 2027, y al igual que en la primigenia, estos dos títulos administrativos no prevén prórroga de plazo.

En el caso que nos ocupa, la cuestión a debatir consiste en determinar el plazo de duración de los contratos de cesión de derecho de uso preferente no exclusivo de los amarres del RCRA, duración que, algunos titulares del derecho, en virtud de la interpretación que efectúan de las normas de atraque, sostienen que con carácter general es idéntica a la de la concesión administrativa, por lo que ampliada ésta en 2017, aunque con efectos a partir de 2022, por un plazo de 11 años y 9 meses, la duración del contrato debería extenderse hasta febrero del año 2039.

Desde el ejercicio 1997, el RCRA ha venido suscribiendo con sus asociados contratos de cesión de derechos de uso preferentes no exclusivos de amarres al amparo de un título administrativo que disponía de un plazo de vigencia de 30 años y sin prórroga prevista en el título administrativo por mor de lo dispuesto en la Ley vigente por entonces.

Aún no concretando las normas un plazo de vigencia para la cesión de los amarres, éstos se deben entender cedidos por el plazo de vigencia que fue concedida la concesión por parte de la Autoridad Portuaria, esto es, 30 años.

Y ello es así, dado que extinguida una concesión, extingue de forma automática, cualquier carga o gravamen existente sobre ella, que para el presente supuesto serían los contratos de cesión de los derechos de uso preferente no exclusivos.

Estos contratos de cesión se encuentran sujetos irremediabilmente a un plazo, a cambio de un precio concreto por el plazo de cesión, no existiendo en el sistema portuario estatal y autonómico contratos de este tipo que no cumplan con ambas condiciones.

En el presente supuesto, el precio de la cesión a partir del año 1997 se debía hacer en un único pago y sujeto a un plan de amortización que la evolución de las normas de atraque modificó en el año 2013 y que, aunque esta asesoría no llega a dilucidar el motivo, se debe entender sin afección al plazo de los

contratos, dado que las concesiones administrativas disponían por entonces del mismo plazo de vigencia, esto es, 30 años.

Es decir, en el momento de suscribir todos los contratos de cesión de los amarres, el RCRA era titular de una ocupación sobre el demanio público por plazo de 30 años computados desde el ejercicio 1997, de conformidad con el acuerdo de otorgamiento, por lo que las normas de los amarres no podían contener una duración distinta a la de la propia concesión.

Cierto es que, posteriormente, en diciembre del año 2017, esto es transcurridos más de 20 años desde el otorgamiento de la concesión primigenia, se modificó el plazo de vigencia de la concesión, pasando de 30 a 41 años y 9 meses, modificación realizada a través de una figura extraordinaria y transitoria según el acuerdo de ampliación del plazo de vigencia de la concesión ya unificada, a cambio de una inversión en la propia concesión unificada del 20% de la inversión inicial actualizada a la fecha de solicitud de ampliación, que comenzó a operar a partir del año 2022, con motivo del reconocimiento de las obras comprometidas para el acceso al beneficio efectuado en septiembre de ese mismo año.

Esta ampliación en 11 años y 9 meses para la vigencia de la concesión ya unificada nunca pudo ser prevista por las normas de los amarres y, por ende, en los contratos, no siendo posteriormente trasladadas a esas mismas normas en sus versiones objeto de debate, ni a los contratos suscritos a su amparo.

Igualmente, a esta asesoría no le consta reclamación alguna de los titulares a partir del año 2014 con motivo de la entrada en vigor de la modificación normativa, o incluso posteriormente en el año 2017 y siguientes hasta el 2022 inclusive, cuando se resuelve y cobra eficacia la ampliación del plazo concesional por parte del RCRA, demandando un aumento de la duración de los contratos, puesto que en éstos no se hace mención alguna a la prórroga o la ampliación de su plazo que, en pura lógica no podía ser otro, ni distinto que el de 30 años computados desde

1997, pues esa era la duración de la concesión cuando se concertaron a partir del año 1997.

Menos aún consta que las normas de los amarres contuvieran previsión alguna por plazo de vigencia superior al que restaba por correr a la ocupación demanial, pues no sólo ello no consta en la documentación analizada, sino que es sabido que nadie puede ceder válidamente a otro más derechos que los que él tiene y que en el presente supuesto se traspone al principio de que extinguida una concesión extingue cualquier carga o gravamen existente sobre ella.

La interpretación hecha por esta asesoría, realizada teniendo en cuenta no solo el tenor literal de las cláusulas concretas sino y fundamentalmente de las normas de los amarres en su integridad (art. 1282 del Código Civil) del que forman parte sus distintas versiones y el propio título concesional, es que todos los contratos de cesión suscritos al amparo de las normas de amarre del RCRA finalizan el 3 de junio de 2027, salvo que contengan otra fecha concreta, pues la misma se ajusta a la lógica de los hechos y a la aplicación del art.1281 de C.C. en sus dos alternativas tal y como señala el juzgador de primera instancia siguiendo a la sentencia del TS de fecha 18-5-2012 .

El plazo de duración es elemento esencial del contrato y afecta necesariamente a la fijación del precio pactado; A partir de la versión del año 1997 y hasta antes de la versión del año 2013, el RCRA cedió a sus socios unos amarres para la estancia de sus embarcaciones a cambio de un precio que se abonaba de una sola vez y sujeto a un plan de amortización equivalente al de la vigencia de la concesión, por lo que, amortizado el bien, el contrato debe quedar resuelto.

A partir del año 2013 las normas de amarre modifican la redacción de la amortización del precio de los amarres vinculándolo al número de años restante de la concesión que por entonces era igualmente de 30 años y sin posibilidad de prórroga prevista en el título administrativo, por lo que la interpretación que se debe realizar (arts. 1283, 1284, 1285 y

1286 del C.C.) al objeto de ser consecuentes con el histórico, es que la vigencia de estos amarres debe finalizar a la fecha de la concesión en vigor por entonces, esto es el 3 de junio de 2027.

En el presente supuesto, no tiene al más mínimo sentido, la existencia de contratos con diferentes plazos de vencimiento cuando el plazo de vigencia de la concesión administrativa era el mismo para todos, esto es, 30 años desde 1997 y sin posibilidad de prórroga prevista en el título administrativo.

La ulterior ampliación del plazo de vigencia de la concesión se originó con motivo de una modificación de la normativa sectorial portuaria de aplicación y conforme a un procedimiento administrativo resuelto en diciembre de 2017, aunque con efectos a partir del 2022 con motivo del reconocimiento de las obras ejecutadas, que ni las normas de los amarres ni los contratos suscritos a partir de 1997 pudieron prever de ningún modo.

Siendo así las cosas y a tenor de todo lo expuesto, esta asesoría jurídica dictamina que todos los contratos de cesión de amarres suscritos al amparo de las normas de amarre en sus versiones de 1997 a 2013, finalizan el 3 de junio de 2027, fecha en la que finalizaba la concesión cuando se formalizaron los contratos.