

RESUMEN DE LOS DIVERSOS CONTRATOS DE ADJUDICACIÓN DE AMARRES Y ANALISIS DE LA JUNTA (3/09/2025)

Históricamente la adquisición de los derechos de amarre se ha adjudicado al socio aplicando la tarifa vigente al momento de la compra (también llamada “canon”). Una vez pagada esa tarifa o canon, solo se paga mensualmente el coste de los servicios y mantenimiento del amarre. Se decía en la documentación, que el amarrista adquiriría “hasta el final de concesión”, sin precisar nada más.

A continuación, los siguientes hitos en el régimen jurídico de los amarres, que se pueden clasificar en cuatro grupos:

PRIMERO. En el año 1997 se otorgó una concesión al Club por 30 años que imponía la condición del traslado de la sede del Club al actual. El Club solo pagaba la construcción de los nuevos pantalanés, siendo costeados la construcción del actual edificio íntegramente la Autoridad Portuaria (APA). Las normas se redactaron siendo la costumbre del Club, hasta la fecha. Esquemáticamente, estas eran las condiciones:

- Se compraba hasta fin de concesión.
- A la compra, se establecía una regla de amortización de: un 10% a la compra y 3% anual desde la fecha de pago, y el resto, si lo hubiere, al final de la concesión. Norma 9.
- No se puede vender. Si alguien deja el amarre anticipadamente, se le devuelve lo que le resta por amortizar con la regla anterior, una vez se asigne su amarre a un nuevo amarrista.

En julio de 1997 se asignaron los amarres por unos precios muy bajos (desde 300 euros para el módulo de 2,5 metros de manga) y unos meses más tarde (concretamente el 1/10/1997) se subieron los precios de manera exagerada, en algunos casos, se multiplicó por 6 (de 300€ a 1.803,04€).

Este sistema tenía sentido en su día, pues había una demanda enorme de amarres y una lista de espera de años para que te asignasen uno. El Club sabía que podía tener unos importantes ingresos por lo que fue subiendo los precios en los años siguientes, con lo que el Club fue generando dinero por la venta de los amarres. En 2008 llegó la crisis por lo que los armadores se deshicieron de sus barcos de manera generalizada y dejaron los amarres, con lo que el Club pasó a ser acreedor de estos amarristas, situación que esta junta ha conseguido que prácticamente se haya solucionado esta deuda. En el año 2018 el Club tenía una deuda con los amarristas de 1.400.000 euros.

Hay que destacar el sistema que se ideó en 1997: la Junta de Gobierno de ese momento estableció que se le respetaría a cada armador los precios de las tarifas que estaban vigentes en

el momento en el que compró por primera vez su amarre. De tal manera, que si alguien compró en junio de 1997 y con posterioridad durante la vigencia de la concesión decide cambiarse a otro módulo de amarre (del tamaño que sea), tiene el derecho a que se le aplique la tarifa inicial. Ejemplo: un socio compra en 1997 un amarre de módulo 2,5 metros por el que paga 300 euros. Si en 2019 (por ejemplo) quiere un amarre de 5,00 metros de manga, solo pagará 9.362 euros a lo que se le descontará la cantidad pendiente de amortización de su amarre más pequeño que pagó en 1997. Desde 1997 (tarifa inicial) hasta 2013, ha habido siete tarifas distintas a lo largo de los años y que se le aplicarán en el futuro al amador que quiera comprar una amarre mayor en el futuro. Este sistema es aplicable a cualquier compra realizada entre 1997 y 2020, de tal modo que es la tarifa de la primera compra, la que va a acompañar al armador durante toda la vigencia de la concesión para cualquier cambio de módulo de amarre que solicite.

SEGUNDO. En el año 2013, como se acercaba el fin de concesión (2027) y no se vendían amarres, se optó por hacer un descuento del 35% para compensar ese menor tiempo de duración del derecho de amarre. Además, se ve que alguien intuyó que no estaba bien regulado y cambió la redacción de la norma 9.

Antes de 2013 decía:

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**

A partir de 2013 decía:

La cantidad aportada como derecho de fondeo será amortizada de la siguiente forma:

- 20% a la fecha de pago
- Resto por amortización anual lineal hasta la **finalización de lo concesión vigente**, mediante la fórmula:

80% del derecho de fondeo/ nº de años hasta final de concesión

TERCERO. A partir del año 2019 se vendían muy pocos amarres puesto que se encontraba muy próximo el año 2027 y a los armadores no les interesaba tan poco tiempo de disfrute del amare. Por ello desde la Junta se decidió poner unos precios para las ventas a partir de enero de 2020, calculado de manera proporcional a los años que restaban hasta 2027, tomando como referencia los precios de alquiler para que le saliese ligeramente más económica la compra y así incentivarla. El socio que adquiría el derecho de amarre firmaba un contrato en el que se expresa la fecha exacta en la que se le acababa su derecho (30 de junio de 2027) y ello aunque se prorrogase la concesión. Cada año que transcurría se bajaban los precios de compra en el mes de enero, proporcionalmente al menor tiempo que restaba hasta 2027. En el contrato

se indicaba que el día 30 de junio de 2027 ya no tendría derecho de amarre, citando expresamente que “aunque hubiera alguna prórroga de la concesión”. Es de destacar (y es algo que afecta a los tres anteriores grupos) el hecho de que contable y presupuestariamente siempre se ha tratado la amortización de los derechos de amarre con finalización todos en 2027. Las amortizaciones tienden a cero en el año 2027.

CUARTO. Cuando ya se ha consolidado la prórroga/ampliación de plazo a 2039, se ha empezado a vender a 5, 10 o 15 años y se ha cambiado completamente las normas para evitar problemas en el futuro y establecer un sistema más justo e igualitario. Ahora el armador puede vender su amarre con ciertos beneficios a favor del Club (5% de traspaso, tanteo y retracto, etc.). Esta medida se ha hecho para evitar los problemas de tener que hacer frente a devoluciones masivas. La medida ha tenido mucho éxito y se ha vendido muy bien.

ANÁLISIS

Siguiendo la anterior clasificación por grupos:

Primero. 1997. La Norma 9ª decía:

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

Está claro que entendían que la concesión era por los 30 años que se habían otorgado y que en 2027 acababan los derechos de amarre de todos. Por eso el 10% a la compra y 3% anual, que son 30 años exactos. Esto es, fin en 2027. De ahí la amortización del “resto”, al decir “si lo hubiere a la finalización de la concesión”, que realmente estaba pensado para quien compraba con posterioridad al año inicial (1997). Con esto estaban pensando que a partir del año siguiente (1998) la amortización de las compras ya no sería por treinta años, sino que al final de la concesión (2027) las cantidades por amortizar se entenderían amortizadas sin que hubiese transcurrido treinta años, sino veintinueve, veintiocho y así sucesivamente. Obviamente no se podía vender a más de treinta años, porque, en ese momento, no se tenía concesión por más de treinta años, esto es, más allá de 2027. Es obvio que nadie puede disponer de lo que no tiene, y en ese momento ni estaba, ni se esperaba una ampliación de plazo o prórroga.

Segundo. Año 2012 (con efectos 1/01/2013). Alguien en la junta de entonces, se dio cuenta de que podría inducir a error la anterior redacción parece ser que intentaron aclarar los conceptos. Entonces surge la nueva redacción de la Norma 9ª:

Con efectos a partir de enero 2013 decía:

La cantidad aportada como derecho de fondeo será amortizada de la siguiente forma:

- **20% a la fecha de pago**
- *Resto por amortización anual lineal hasta la finalización de la concesión **vigente**, mediante la fórmula:*

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

Se cambia el 10% por el 20% a la compra, se suprime el 3% anual, se especifica la amortización lineal en función de los años que restan, se introduce el término “vigente” cuando se habla de la concesión.

El hecho de que se hiciera una rebaja del 35% de las últimas tarifas, era porque restaba poco tiempo para el final de la concesión (2027) y no se compraban amarres porque era poco tiempo para el precio que tenían. Es más, ya no se vuelve a subir el precio con el transcurso de los años, lo que indica que se tenía muy presente el año 2027 y que cada año que transcurría quedaba un año menos de uso del amarre.

El **Tercero**. 2019 (con efectos 1/01/2020). No deberían tener ningún problema porque se les ha especificado por escrito y así lo han aceptado mediante la suscripción del contrato, que se les termina el amarre en 2027.

El **Cuarto**. A partir de 2023 con el cambio de régimen jurídico, no debería tener ninguna repercusión la llegada del año 2027, puesto que han comprado a 5, 10 o 15 años.

Por último hay que mencionar que, contable y presupuestariamente, se ha tratado siempre la amortización de los derechos de amarre con finalización todos ellos en 2027. Las amortizaciones tienden a cero en el año 2027.