

## 2. PRÓRROGAS DE CONCESIONES

Gestión estratégica de ampliaciones y renovaciones  
concesionales en instalaciones náutico-deportivas

Documento de presentación

MARINAS DE ESPAÑA



# CONTEXTO Y PROPUESTA DE VALOR

## Desafío Estratégico

La gestión de **prórrogas concesionales** constituye uno de los aspectos más críticos para la viabilidad a largo plazo de instalaciones náutico-deportivas en España, requiriendo conocimiento especializado de marcos normativos complejos y frecuentemente cambiantes.

## Complejidad Regulatoria

Los gestores portuarios enfrentan un panorama caracterizado por evolución legislativa acelerada, donde el artículo 82 del TRLPEMM ha experimentado modificaciones sustanciales (Ley 2/2024), y donde comunidades autónomas han desarrollado marcos normativos propios que no siempre armonizan con interpretaciones estatales.

## Factores Críticos

La complejidad deriva de múltiples factores: concesiones bajo marcos legislativos históricos diferenciados, regímenes transitorios específicos, mecanismos de prórroga ordinaria versus extraordinaria, y conflictos competenciales no completamente resueltos sobre plazos máximos aplicables.



Este espacio está dirigido a directivos y gerentes de puertos deportivos, asesores jurídicos especializados, responsables de desarrollo de proyectos de inversión, y gestores de concesiones que necesitan comprender mecanismos disponibles para extensión de plazos concesionales.

# ARQUITECTURA NORMATIVA MULTINIVEL

## Estructura Regulatoria y Conflictos Competenciales

### Marco Estatal

Artículo 82 del TRLPEMM (Ley 2/2024): Evolución de límites de 30 años (Ley 27/1992) a 50 años ordinarios / 75 años extraordinarios

### Legislaciones Autonómicas

- Ley 21/2007 de Andalucía: Procedimientos específicos
- Ley 14/2003 de Canarias: Debate sobre límites máximos
- Ley 6/2017 de Galicia: Requisitos de inversión específicos

### Disposición Transitoria Quinta (Ley 2/2013)

Establece que las concesiones en puertos no de interés general podrán prorrogarse en los mismos términos que la legislación estatal.



### Debate Interpretativo Fundamental

¿Debe entenderse la remisión a "plazo máximo de vigencia" como referencia exclusivamente a plazos ordinarios (50 años) o incluye también supuestos excepcionales extraordinarios (75 años)?

### Áreas de análisis prioritarias

- Interpretación jurisprudencial entre legislación estatal y autonómica
- Estrategias ante conflictos en Comisiones Bilaterales

# MECANISMOS DE PRÓRROGA

## Tipologías, Requisitos y Procedimientos

### Prórroga Ordinaria (Art. 82.2.a)

Cuando el título concesional previó expresamente la posibilidad.

- Plazo inicial + prórrogas  $\leq$  50 años

### Prórroga por Inversión (Art. 82.2.b)

Inversión relevante  $>$  20% del valor actualizado de inversión inicial.

- Límite máximo total: 50 años

### Prórroga Extraordinaria (Art. 82.2.c)

Permite excepcionalmente superar 50 años hasta máximo de 75 años.

- Inversión adicional:  $>$  50% del valor actualizado
- Prórroga máxima: 50% del plazo inicial



### Procedimientos de tramitación

- Justificación técnica detallada y valoraciones económicas
- Análisis de relevancia estratégica
- Plazos de tramitación: 12-18 meses (promedio)

➡ STSJ Baleares 474/2019: El carácter estratégico se valora a escala portuaria concreta.



# RÉGIMEN TRANSITORIO DE CONCESIONES HISTÓRICAS

## Concesiones Anteriores a 1992

Las concesiones otorgadas con anterioridad a Ley 27/1992 presentan complejidades específicas por haber sido constituidas bajo marcos normativos diferentes:

- **Ley 55/1969 de Puertos Deportivos**

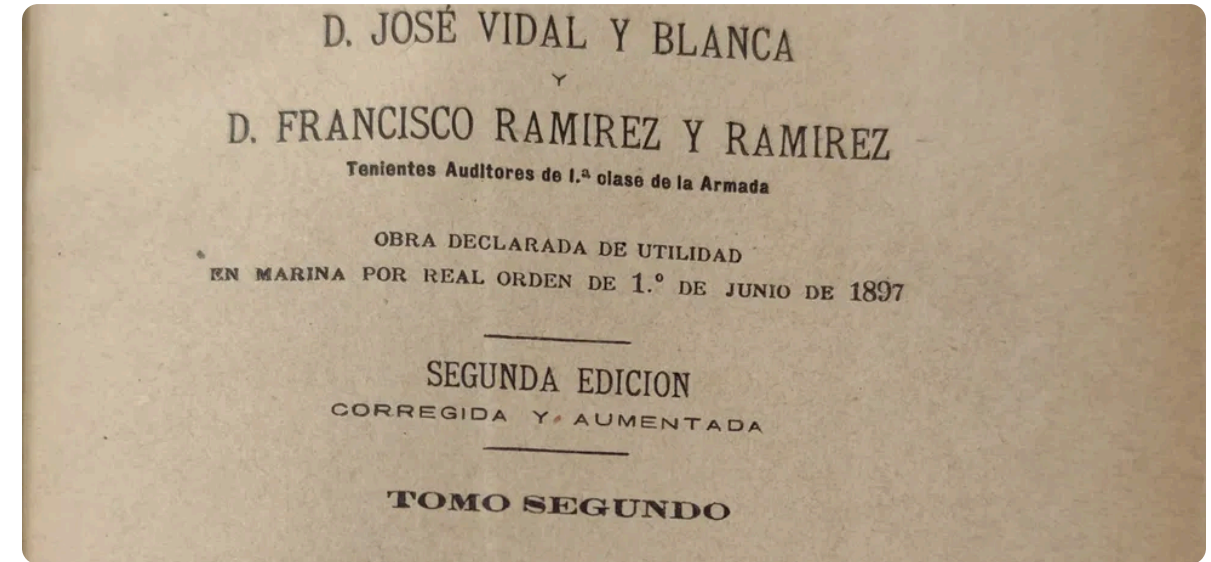
Estableció condiciones específicas para instalaciones náutico-deportivas

- **Disposición Transitoria Segunda del TRLPEMM**

Tras modificaciones de Ley 13/2023, establece que concesiones anteriores a 15 diciembre 1992 pueden prorrogarse "en los mismos términos y condiciones" que concesiones posteriores

- **Modificación Ley 13/2023**

Clarificó interpretación controvertida que había considerado que concesiones anteriores a 1992 no podían acceder a prórrogas extraordinarias



### Problemática Específica

Las concesiones con usos que pudieran generar dudas sobre su conformidad con marcos normativos actuales presentan una problemática específica que requiere urgente clarificación sectorial.

### Punto Crítico

Es fundamental que el sector trabaje coordinadamente en la clarificación de este aspecto, defendiendo que una prórroga temporal no debe implicar automáticamente la modificación de usos autorizados legítimamente.

# METODOLOGÍA DE INTERCAMBIO PROFESIONAL

## Contribuciones Especializadas



### Documentación de Experiencias

Los participantes documentarán experiencias específicas en tramitación de prórrogas, incluyendo procedimientos seguidos y resoluciones obtenidas.



### Desarrollo de Herramientas

Desarrollo conjunto de calculadoras de plazos y checklist de documentación requerida para evaluación de inversiones.



### Coordinación Sectorial

Articulación de posiciones coordinadas a través de **Marinas de España** ante consultas públicas de modificaciones legislativas.



### Beneficios del Intercambio

- Acceso a experiencias prácticas en tramitaciones exitosas
- Modelos documentales de efectividad comprobada
- Información sobre interpretaciones administrativas emergentes

# PRIMERAS LÍNEAS DE TRABAJO

## Mapeo de Situación Concesional

- Desarrollo de censo de situación concesional de instalaciones participantes
- Identificación de fechas de vencimiento y plazos residuales
- Visualización de horizonte temporal sectorial

## Repositorio de Conocimiento

- Recopilación de legislación estatal y autonómica con anotaciones
- Jurisprudencia significativa con análisis de ratios decidendi
- Base de conocimiento estructurada por criterios relevantes



## Estrategias por Casuísticas

- Elaboración de playbooks para diferentes tipologías concesionales
- Matrices de decisión para selección de tipo de prórroga óptima
- Articulación de expertise técnico y jurídico especializado

Este espacio proporciona acceso directo a la experiencia práctica en gestión de prórrogas concesionales que necesitamos identificar y documentar colaborativamente.

# GESTIÓN ESTRATÉGICA DE AMPLIACIONES Y RENOVACIONES CONCESIONALES

En Instalaciones Náutico-Deportivas

## Participación Sectorial

¿Su instalación tiene experiencia en tramitación de prórrogas ordinarias o extraordinarias, gestión de concesiones históricas con regímenes transitorios complejos, o articulación de inversiones estratégicas?

Contribuya al desarrollo colaborativo de mejores prácticas sectoriales o aprenda de experiencias que otros gestores puedan compartir para la preparación anticipada de renovaciones futuras.