

NORMAS QUE RIGEN PARA LA FORMALIZACIÓN DE CONTRATOS DE CONTENIDO PATRIMONIAL QUE TENGAN POR OBJETO LA UTILIZACIÓN DE ESPACIOS INCLUIDOS EN LAS INSTALACIONES DEL AEROPUERTO DE CASTELLÓN.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Por aplicación del apartado cuarto de la Cláusula segunda de la Ley 14/2003, de Patrimonio de la Generalitat Valenciana, *“los bienes y derechos de las sociedades mercantiles y de las fundaciones públicas de la Generalitat no quedarán sujetos a las disposiciones de esta ley”*.

En consecuencia, resulta necesario contar con una regulación propia que sobre la base de las reglas del Derecho privado, en tanto que AEROCAS es una sociedad mercantil de la Generalitat Valenciana que actúa sometida al Derecho Privado en todo aquello que no esté regulado por disposiciones de Derecho público, permita dar satisfacción a los principios generales de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación, que son aplicables con carácter general a todas las sociedades públicas incluso en aquellos de sus contratos que están excluidos de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

En su virtud, la Comisión Ejecutiva de Aerocas, actuando por delegación del Consejo de Administración, ha adoptado las siguientes normas que regirán para la formalización de los contratos de contenido patrimonial que tenga por objeto la utilización de espacios incluidos en las instalaciones del Aeropuerto de Castellón.

CAPITULO I

ASPECTOS GENERALES

Artículo 1.- Objeto y Ámbito de Aplicación.

1. Las presentes normas tienen por objeto la regulación del procedimiento previo a la formalización de los contratos de contenido patrimonial que tengan por finalidad la utilización de espacios e instalaciones del Aeropuerto de Castellón.
2. A estos efectos se considerarán espacios e instalaciones del Aeropuerto de Castellón todos los que sean susceptibles de utilización por terceros, tales como:
 - (i) La Terminal de Pasajeros;
 - (ii) La Terminal de Carga;
 - (iii) La Torre de Control;
 - (iv) La plataforma de estacionamiento de aeronaves y

- (v) Los espacios libres del subsistema de actividades aeroportuarias definido en el Plan Director del Aeropuerto de Castellón, susceptibles de usos o actividades conforme a lo previsto en el mismo.
3. Por razones de seguridad y operatividad del aeropuerto queda prohibida la ocupación o utilización por terceros de la Central Eléctrica, Subestación Eléctrica y el resto de instalaciones de servicio del Aeropuerto.
 4. Por ausencia temporal de ordenación, queda fuera de la aplicación de estas Normas la ocupación y utilización de espacios en la Zona de Actividades Complementarias del Aeropuerto de Castellón, se regirá por lo que en su día determine el Plan Especial que la regule.

Artículo 2.- Peticionarios.

Podrán solicitar la formalización de contratos de contenido patrimonial en los espacios incluidos en el art. 1 de estas Normas las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar y no estén incurso en alguna prohibición de contratar de las previstas en la Ley de Contratos del Sector Público.

Artículo 3.- Tipología de contratos de contenido patrimonial.

Los tipos de relaciones jurídicas que podrán entablarse entre los peticionarios y Aerocas serán los siguientes:

- a) Ocupación ocasional de espacios incluidos en las instalaciones del Aeropuerto de Castellón, sin necesidad de obras de adecuación de los mismos a las necesidades del solicitante
- b) Arrendamiento de espacios incluidos en las instalaciones del Aeropuerto de Castellón.
- c) Derecho de Superficie entendido como el derecho real que atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de los espacios incluidos en las instalaciones del Aeropuerto de Castellón, asumiendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas, hasta su finalización.

Artículo 4.- Condiciones generales

Todos los contratos de contenido patrimonial que regulan estas normas deberán respetar las siguientes reglas:

1ª Deberán respetar el plazo máximo de duración que no podrá ser superior a 3 meses en los supuestos de ocupación ocasional y seis años en los contratos de arrendamiento. En el caso del Derecho de Superficie éste no podrá otorgarse por plazo superior al plazo de

la concesión demanial que ostenta Aerocas sobre los terrenos del Aeropuerto de Castellón.

2ª Deberán asegurar que los espacios e instalaciones cedidos se utilizan para la finalidad que les es propia, sin alterarla.

3ª Deberán recoger la obligación de que el peticionario que los ocupe debe asumir la labores de mantenimiento, conservación y reparación, asegurando que en todo momento los espacios cedidos estén en condiciones óptimas de utilización.

4ª Deberán asegurar la obligación de indemnización de daños, en caso de alteración del bien cedido, mediante la prestación de fianza o garantía, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho, garantías que tendrán que ser extensivas a asegurar la reposición de los espacios ocupados a la finalización del contrato a su estado primitivo con la retirada de los elementos o equipos instalados por el peticionario.

5ª Deberán asegurar que todos los impuestos, tasas y contribuciones que graven la utilización de los espacios e instalaciones aeroportuarias cedidas son a cargo del ocupante o cesionario de las mismas.

6ª Deberán garantizar que el bien cedido se entrega a la finalización del contrato en el estado en que se recibe.

7ª Deberán contener el compromiso de previa obtención a su costa de cuantas licencias y permisos requiera el uso del bien o la actividad a realizar sobre el mismo.

8ª Deberán contemplar la asunción de la responsabilidad derivada de la ocupación, con mención, en su caso, de la obligatoriedad de formalizar la oportuna póliza de seguro, aval bancario, u otra garantía suficiente.

9ª Deberán manifestar la aceptación expresa del peticionario de la facultad de Aerocas de revocar unilateral el contrato o título habilitante para la ocupación del espacio o instalación aeroportuaria que se trate, sin derecho a indemnización a favor de éste, en cualquier momento por razones de interés público, cuando (i) la ocupación o utilización de resulte incompatible con actividades esenciales del Aeropuerto de Castellón; (ii) impida la utilización de las instalaciones aeroportuarias para actividades de mayor interés público; o (iii) la actividad desarrollada menoscabe el uso general de la infraestructura.

10ª Deberán reconocer las facultades de Aerocas para inspeccionar el bien objeto del contrato para garantizar que el mismo es usado de acuerdo con los términos previstos en el mismo; y

11ª Deberán contemplar las causas generales de extinción de los contratos de contenido patrimonial sin perjuicio de que en cada contrato, atendiendo a su singularidad, se especifiquen otras causas concretas.

Artículo 5.- Precios mínimos.

1. El Consejo de Administración de Aerocas aprobará anualmente unos precios mínimos por la utilización de las instalaciones aeroportuarias que registrarán como mínimos indisponibles para los órganos competentes en la formalización de los contratos de contenido patrimonial.

Estos precios se harán públicos en la página web de Aerocas para general conocimiento.

2. En particular y sin perjuicio de otros posibles precios, en lo que concierne a los contratos de contenido patrimonial se fijará anualmente:
 - a) El precio por metro cuadrado de los distintos espacios en función de su localización y características particulares; y
 - b) Para el caso de arrendamientos, la Renta Mínima Garantizada /RMG) anual que se exigirá para la formalización de los contratos, entendiéndose por tal un porcentaje fijo de renta y un porcentaje variable en función de las ventas estimadas por el negocio o actividad que se pretenda llevar a cabo.
3. No obstante lo anterior, por acuerdo expreso y motivado del Consejo de Administración y en atención a razones de interés público se podrán establecer bonificaciones del precio establecido o incluso acordar la gratuidad en atención a las especiales circunstancias que pudieran concurrir.

Artículo 6.- Órganos competentes para la formalización de los contratos de contenido patrimonial.

1. Serán competentes para la formalización de los contratos de contenido patrimonial, según se indica a continuación:
 - a. El Director General de Aerocas.
 - b. El Consejo de Administración de Aerocas.
2. El Director General será competente para formalizar el contrato cuando el importe del contrato, en cómputo de su total duración, incluidas las prórrogas forzosas para Aerocas, no supere los 60.000 euros.
3. El Consejo de Administración será competente en el resto de los casos.

CAPITULO II

PROCEDIMIENTO PARA LA OCUPACIÓN OCASIONAL DE INSTALACIONES AEROPORTUARIAS

Artículo 7.- Concepto de ocupación ocasional.

1. A los efectos de estas Normas Generales se entiende por ocupación ocasional aquella que reúna los siguientes requisitos:
 - a) Aquella que es acorde con el uso propio de la instalación aeroportuaria que se pretende utilizar (v.gr. la plataforma de estacionamiento de aeronaves respecto del estacionamiento de una aeronave); y que
 - b) Su duración temporal no excede del plazo de 3 meses.
2. Se excluye del concepto de ocupación ocasional la ocupación de espacios comerciales en la Terminal de Pasajeros del Aeropuerto que deberá articularse, en todo caso, mediante el procedimiento de Arrendamiento.

Artículo 8.- Solicitud.

El peticionario que desee utilizar ocasionalmente los espacios o instalaciones aeroportuarias deberá solicitarlo expresamente a Aerocas.

Artículo 9.- Título habilitante.

1. El título habilitante que permitirá la ocupación ocasional será la autorización de Aerocas, que será competencia del Director General de Aerocas.
2. El Director General de Aerocas tendrá la facultad de denegar la autorización para la ocupación ocasional de espacios o instalaciones aeroportuarias cuando el uso que se pretenda no sea el propio de aquellas, o por razones de seguridad, salubridad, o para preservar el normal funcionamiento del Aeropuerto de Castellón en cuanto que instalación de interés general del Estado.
3. En las autorizaciones que conceda el Director General asegurará el cumplimiento de las condiciones que se señalan en el art. 4 de estas Normas Generales.

Cualquier excepción o singularidad que hubiera que otorgar respecto de las condiciones generales establecidas en el art. 4 deberá ser expresamente acordada por el Consejo de Administración de Aerocas.

CAPITULO III

PROCEDIMIENTO PARA LA FORMALIZACIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Artículo 10.- Concepto y Régimen jurídico

1. Se articularan bajo la modalidad del contrato de Arrendamiento:
 - a) La ocupación temporal de espacios comerciales en la Terminal de Pasajeros.
 - b) La ocupación temporal de espacios e instalaciones aeroportuarias para usos que sean adecuados conforme a lo previsto en la normativa que zonifica todo el ámbito del Aeropuerto (Plan Director), cuando esta ocupación vaya a extenderse temporalmente más de tres meses o exija obras de adecuación o acondicionamiento de las instalaciones para la finalidad que se pretenda con su utilización.
2. Los contratos de Arrendamiento a formalizar, previa la tramitación del procedimiento que se señala en los artículos siguientes serán considerados Contratos de Arrendamiento para uso distinto al de vivienda de los regulados en el Título III de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, que regirá como Derecho directamente aplicable para los mismos en todo aquello que no esté regulado en las presentes Normas Generales ni en las Condiciones Generales que para este tipo de contratos aprobará el Consejo de Administración de Aerocas, según señala el art. 4 de estas Normas.

Artículo 11.- Principio de concurrencia.

1. Como regla general la formalización de contratos de Arrendamiento deberá venir precedida de un trámite de concurrencia.
2. El Consejo de Administración de Aerocas podrá acordar la adjudicación directa de estos contratos cuando el peticionario cuando se den circunstancias excepcionales que contempla el art.137.4 de la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas, que deberán quedar debidamente justificadas o en aquellos otros supuestos en los que las leyes contemplen la posibilidad de que se puedan formalizar por las entidades públicas contratos de contenido patrimonial sin necesidad de un trámite de concurrencia.

Artículo 12.- Principio de publicidad.

1. Todo peticionario que desee formalizar con Aerocas un contrato de arrendamiento para la utilización normal de los espacios o las instalaciones aeroportuarias, en los

términos definidos en el art. 9, deberá solicitarlo expresamente, aportando una Memoria Explicativa de la actividad que se pretende llevar a cabo.

2. La Memoria Explicativa deberá contener como mínimo:
 - a) Un plano indicativo del espacio o instalación (o parte del mismo) que se pretende ocupar.
 - b) La actividad principal que se pretende llevar a cabo y las complementarias y accesorias que completarán las actividades, servicios o productos que se pretende realizar.
 - c) El plazo propuesto de duración del contrato.
 - d) La aceptación incondicional de las Condiciones Generales aprobadas por el Consejo de Administración o, en su caso, la necesidad de adoptar alguna excepción a las mismas, justificándolo debidamente.
3. El Consejo de Administración analizará la propuesta recibida y deberá adoptar el acuerdo de admitirla o no a trámite a la vista de la actividad pretendida y condiciones propuestas.

Para la adopción de tal decisión se tendrá consideración la regulación establecida en el Plan Director del Aeropuerto en cuanto a los usos admitidos, las necesidades operativas del Aeropuerto y razones de conveniencia u oportunidad que deberán quedar debidamente justificadas en la decisión que se adopte.

4. Admitida a trámite la solicitud, Aerocas, por medio de anuncio publicado en su página web y en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana invitará a otros posibles interesados a presentar solicitudes en competencia para la ocupación del espacio o instalación solicitada.

Cuando pueda resultar conveniente se podrá dar difusión a la solicitud mediante otros medios adicionales (prensa, etc...).

5. En el citado anuncio se abrirá un plazo de 30 días para que otros posibles interesados muestren su interés en ocupar el mismo espacio o instalación solicitada.
6. Si se presentan otras solicitudes el procedimiento se suspenderá, debiendo Aerocas aprobar un Pliego que regirá la adjudicación de este espacio o instalación solicitado. En dicho Pliego se especificarán los criterios en virtud de los cuales se optará por la elección de la oferta que se considere más ventajosa para Aerocas.
7. En el caso de que no se reciban otras ofertas en competencia se podrá pasar a la formalización del contrato.

Artículo 13.- Formalización del Contrato de Arrendamiento:

1. Una vez superado el trámite de concurrencia, el Consejo de Administración aprobará la formalización del contrato en las condiciones solicitadas o en las que se establezcan por Aerocas, condiciones que deberán ser expresamente aceptadas por el peticionario.
2. Tratándose de actividades y servicios que se presten al público tales como restauración, y similares Aerocas podrá establecer en la adjudicación del contrato la obligación de supervisión de las listas de precios a fin de asegurar un nivel de precios adecuados.

Del mismo modo se podrá imponer por parte de Aerocas condiciones específicas de diseño, ornamentación, etc... en función de la actividad que se pretenda desarrollar, en aras a preservar la imagen de las instalaciones aeroportuarias.

3. De no aceptarse las condiciones impuestas el procedimiento quedará caducado y procederá al archivo de la solicitud sin más trámites.
4. De aceptarse las condiciones impuestas el peticionario quedará obligado a suscribir el contrato de arrendamiento dentro del plazo de QUINCE DÍAS a contar desde la notificación del Acuerdo del Consejo de Administración, salvo que por razones justificadas resulte imposible realizarlo en ese plazo, en cuyo caso se pactara un nuevo plazo para su formalización.
5. Previo a la formalización se tendrá que acreditar que se encuentra al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y de la Seguridad Social, mediante certificaciones administrativas que así lo acrediten.

El certificado de cumplimiento de las obligaciones tributarias deberá renovarse anualmente siendo causa de resolución del contrato de arrendamiento, sin derecho de indemnización para el arrendatario, tanto el no presentarlo cada anualidad como que el mismo señale que se han incumplido estas obligaciones.

6. El contrato podrá formalizarse en escritura pública cuando así lo solicite el arrendatario, siendo a su cargo los gastos e impuestos que ello conlleve, incluidos los que se deriven en su caso de la inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad.

CAPITULO IV

PROCEDIMIENTO PARA LA FORMALIZACIÓN DE DERECHOS DE SUPERFICIE

Artículo 14.- Concepto.-

Se articulará bajo la modalidad de Derecho de Superficie la ocupación de espacios o instalaciones que requieran de la construcción de obras de carácter permanente (v.gr. la construcción de hangares u otros edificios similares).

Artículo 15.- Principios de publicidad y concurrencia.

Para el otorgamiento del Derecho de Superficie rige lo dispuesto en los arts. 11 y 12 de estas Normas Generales.

Artículo 16.- Formalización de la Escritura de Derecho de Superficie.

Para que el derecho de superficie quede válidamente constituido se requiere su formalización en escritura pública y la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad, siendo a cargo del peticionario los gastos e impuestos que ello conlleve, incluidos los que se deriven en su caso de la inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad.

Artículo 17.- Canon.

El derecho de superficie podrá constituirse a título oneroso o gratuito. En el primer caso, la contraprestación del superficiario podrá consistir en el pago de una suma alzada o de un canon periódico, o en la adjudicación de locales o de derechos de utilización a favor de Aerocas o en varias de estas modalidades a la vez, sin perjuicio de la reversión total de lo edificado al finalizar el plazo pactado al constituir el derecho de superficie.

Artículo 18.- Régimen Jurídico.-

El Derecho de Superficie se regirá por lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que regirá en todo lo no previsto en estas Normas Generales o en las Condiciones Generales que apruebe el Consejo de Administración de Aerocas.

DISPOSICIONES ADICIONALES

PRIMERA.-

Las competencias que estas Normas Generales realizar a favor del Consejo de Administración de Aerocas deben entenderse sin perjuicio de la posibilidad de delegación que ostenta este órgano de todo o parte de dichas atribuciones a favor de la Comisión Ejecutiva y/o del Director General de Aerocas.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.-

Las presentes Normas Generales resultarán de aplicación a las solicitudes presentadas a partir del día 1 de noviembre de 2019, fecha en la que AEROCAS asume la gestión directa del Aeropuerto de Castellón.