

NOTA INFORMATIVA DELS USUARIS DE MARINA EMPURIABRAVA

El Port d'Empuriabrava, SA és titular de la concessió administrativa per a la gestió i explotació de la Marina d'Empuriabrava, en el terme municipal de Castelló d'Empúries (Girona), concedida per l'acord del Consell de Ministres adoptat en la seva sessió de 24 de juliol de 1980. Dins del procés de regularització de la Marina d'Empuriabrava, després de l'aprovació del Reglament de marines interiors de Catalunya (Decret 17/2005, del Departament de Política Territorial i Obres Públiques), i del seu Reglament d'explotació i policia (resolució del director general de Ports, Aeroports i Costes de la Generalitat de Catalunya de 24 de novembre de 2010), el Port d'Empuriabrava, SA creu convenient informar totes les persones **usuàries** de la Marina, així com de les empreses amb interessos en aquesta, perquè estiguin al corrent tant dels passos donats fins avui com dels que es prendran en el futur dins l'esmentat procés de regularització.

Paral·lelament, la confusió que ha causat entre totes les persones **usuàries** el procés de delimitació dut a terme per la Direcció General de Sostenibilitat de la Costa i del Mar, fa necessari igualment que el marc jurídic que afecta la Marina s'aclareixi tan aviat com sigui possible amb la finalitat de garantir la seguretat jurídica en tots els àmbits d'Empuriabrava.

Amb aquest propòsit considerem també convenient informar del posicionament del Port d'Empuriabrava, SA, com a titular de la concessió administrativa de la Marina, davant de certes matèries i situacions que esperem que contribueixin a garantir l'esmentat marc jurídic i a aclarir qualsevol dubte que les persones **usuàries** de la Marina d'Empuriabrava tinguin sobre aquest tema. En aquest sentit hem considerat oportú elaborar aquesta nota informativa dirigida a les agències immobiliàries que operen a Empuriabrava perquè coneguin la situació jurídica actual i puguin informar degudament els seus clients. En qualsevol cas, estem completament a la vostra disposició per aclarir qualsevol dubte que vosaltres o els vostres clients pugueu tenir referent a aquesta qüestió. Per a això ens podeu escriure a l'adreça següent: info@empuriaport.com o trucar-nos al següent número de Capitania del Port: 972 451 239.

Cordialment,

Port d'Empuriabrava, SA

NOTA INFORMATIVA A LES AGÈNCIES

IMMOBILIÀRIES

1. LA PROPIETAT DE LES PERSONES USUÀRIES SOBRE ELS AMARRATGES I EL REONEIXEMENT DEL SEU DRET EXCLUSIU D'ÚS I GAUDI DE LA CONCESSIONÀRIA

Té la consideració de persona **usuària** de la Marina d'Empuriabrava tota persona, física o jurídica, que sigui titular d'un dret de propietat sobre una parcel·la limítrofa amb el canal, o d'ús i gaudi, sobre un amarratge o element portuari. La condició d'usuària de la Marina és **automàtica** ja que està intrínscament unida a la titularitat del dret de propietat de la parcel·la, o al d'ús i gaudi sobre un amarratge o element portuari i, per tant, no es pot separar una cosa de l'altra. Conseqüentment, la condició d'**usuària** de la Marina és una condició que no s'escull voluntàriament, sinó que s'obté amb l'adquisició del dret i es perd amb la transmissió d'aquest.

El concessionari no discuteix els drets que qualsevol persona **usuària** té sobre un o més amarratges. És a dir, si una persona usuària de la Marina té una escriptura pública que estableix que un determinat amarratge és de la seva propietat, l'entitat concessionària no en dubtarà, llevat que existeixi algun altre títol que ho contradigui; en aquest cas, s'haurà d'analitzar jurídicament cas per cas.

El concessionari, per tant, reconeix, i ha de reconèixer, el dret exclusiu d'ús i gaudi d'un amarratge a totes les persones **usuàries** que acreditin el dret per a aquest ús i gaudi. Això amb independència de si l'amarratge es troba en un canal, en un port interior, o al llac de Sant Maurici. L'acreditació d'aquest dret es farà mitjançant la presentació de la corresponent escriptura de propietat de la parcel·la limítrofa amb el canal, o de l'escriptura que acrediti aquest dret d'ús i gaudi sobre un amarratge, acompanyada de la inscripció registral al seu favor *en cas d'estar aquesta inscrita*.

2. EL REGISTRE DE PERSONES USUÀRIES DE LA MARINA D'EMPURIABRAVA

2.1. Registre obligatori i gratuït per a qualsevol persona usuària

Com ja hem dit anteriorment, qualsevol persona física o jurídica que sigui titular d'un dret de propietat sobre una parcel·la limítrofa amb el canal, o d'ús i gaudi, sobre un amarratge, és **automàticament**, i amb caràcter general, considerada **usuària** de la Marina. El registre d'**usuaris** és un registre en el qual han de constar tots i cadascun dels propietaris de parcel·les limítrofes amb els canals i titulars de drets sobre amarratges de la Marina. Per tant, la inscripció en el **registre d'usuaris** és **obligatòria** per a totes les persones **usuàries**, i és responsabilitat de cadascuna donar-se'n d'alta en la forma en què s'explicarà.

L'article 36 del Reglament d'explotació i policia recull l'obligació que té el Port d'Empuriabrava, SA de disposar d'aquest registre:

“Article 36. Objecte i contingut del registre d'usuaris

1. L'entitat concessionària ha de disposar d'un registre actualitzat de les persones titulars de drets d'ús i gaudi privatiu d'amarratges i altres elements que integren la Marina interior.”

Això vol dir que encara que una persona **usuària** no estigui en el **registre d'usuaris** les obligacions derivades d'aquesta condició d'usuària segueixen generant-se exactament igual que si estigués registrada, com ho és la del pagament anual de la quota de manteniment de la Marina que li correspongui, per la qual cosa la no-inscripció no eximeix del compliment de les obligacions de cada persona **usuària**. Les quotes de manteniment que una persona **usuària** deixi de pagar li podran ser reclamades amb caràcter retroactiu i amb interessos. Paral·lelament, una persona **usuària** no registrada té l'inconvenient que no podrà fer ús, o en tindrà un ús limitat, dels drets que es reconeixen a totes les persones **usuàries** registrades en el Reglament d'explotació i policia,

com l'exercici dels seus drets d'assistència i vot en les assemblees de la comunitat d'**usuaris** de la Marina d'Empuriabrava.

En el registre d'**usuaris**, que fa temps que és operatiu, hi consten les dades personals de cadascuna de les persones titulars esmentades, les dades identificatives de l'amarratge sobre el qual recauen els seus drets, i la seva quota de participació en les despeses generals de la Marina. La inscripció en el registre d'**usuaris** és **gratuïta**, per la qual cosa cap persona **usuària** no haurà de pagar cap import a l'entitat concessionària per inscriure-s'hi.

2.2. Inscripció en el registre d'**usuaris** i el seu contingut

La inscripció en el registre d'**usuaris** es fa a l'edifici de Capitania (sector Club Nàutic), mitjançant la presentació de la documentació acreditativa dels drets sobre una parcel·la o amarratge i la complementació del formulari d'ingrés corresponent.

Els articles 36.2 del Reglament d'explotació i policia recull la informació que ha de fer-se constar en el registre d'**usuaris**:

Article 36. Objecte i contingut del registre d'usuaris****

2. En el registre d'usuaris** hi ha de constar:**

- a) El nom i els cognoms, o la raó social o denominació completa, de la persona usuària, així com l'anagrama, si en té.**
- b) El número d'identificació fiscal espanyol, el número d'identificació fiscal d'altres països, si escau, per a les persones residents o codi d'identificació fiscal de l'estat de residència de les persones no residents.**
- c) El número de passaport, si escau.**
- d) El domicili fiscal a Espanya.**
- e) El domicili a l'estranger, si escau.**
- f) Tipus de dret d'ús que té sobre l'amarratge o un altre element portuari i títol que n'autoritzi l'ús.**

g) Identificació de l'element portuari o amarratge sobre el qual deté el dret.

h) Identificació de la parcel·la a la qual, si escau, està vinculat el dret d'ús.

i) La quota de participació que li correspon en les despeses de manteniment i conservació de la Marina, aprovada per l'administració portuària.

j) Domicili per a notificacions a Espanya.

k) Idioma (català o castellà) amb què la persona vol rebre les comunicacions.

l) Característiques de l'embarcació que ocupa l'amarratge.

m) Relació cronològica de les sol·licituds dels drets d'ús i gaudi dels amarratges, en els termes i amb els efectes de l'article 30.2 del Decret 17/2005, de 8 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament de marines interiors de Catalunya.

L'entitat concessionària podrà donar d'alta una persona **usuària** en el registre si aquesta disposa de la informació necessària per a això, conforme el que estableix l'article 38 del Reglament d'explotació i policia:

Article 38. Procediment d'inscripció i modificació de dades.

1. La inscripció en el registre d'usuaris es pot practicar d'ofici per l'entitat concessionària o a instàncies de la persona interessada. En tot cas, l'usuari està obligat a facilitar a l'entitat concessionària la informació o documentació que acreditin les circumstàncies que han de figurar en el registre, que es pot requerir a aquests efectes.

2.3. Obligatorietat de la inscripció en el registre d'usuaris

Totes les persones **usuàries** han d'estar inscrites en el registre d'**usuaris**.

L'article 37 de l'esmentat Reglament d'explotació no deixa dubtes sobre aquest tema:

“Article 37. Inscripció en el registre d'usuaris

1. En el registre d'usuaris, s'hi han d'inscriure totes les persones titulars de drets d'ús i gaudi privatiu dels amarratges i dels elements que integren la Marina interior.

2. Cap persona física, jurídica o entitat sense personalitat jurídica no pot fer servir de manera privativa elements portuaris o amarratges de la Marina interior si no consta degudament inscrita en el registre d'usuaris. No obstant això, l'ús puntual de l'amarratge no requereix la inscripció en el registre, tot i que s'ha de comunicar, per fer-ne el control, l'entrada de l'embarcació a l'adreça de la Marina.”

En aquesta mateixa línia, la disposició transitòria primera del Reglament d'explotació i policia ratifica en el punt 2 aquesta obligació per a les persones titulars de parcel·les que confronten amb el canal, d'establir un termini màxim per a aquest compliment:

“D. t. primera. Contractes de cessió del dret d'ús privatiu d'un amarratge vinculat a una parcel·la.

3. En el termini de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquest Reglament, les persones titulars de drets d'ús i gaudi privatis sobre un amarratge vinculat a una parcel·la limítrofa que hagin atorgat les empreses que van ser titulars legítims de la concessió, han de presentar al Port d'Empuriabrava, SA una còpia corresponent a la documentació acreditativa per formalitzar l'alta en el registre d'usuaris.

La companyia Port d'Empuriabrava, SA no està obligada a reconèixer aquest dret privatiu si la persona titular no està al corrent de les seves obligacions econòmiques, d'acord amb l'article 97.2 de la Llei de ports de Catalunya.

En cas que aquests drets d'ús i gaudi privatis sobre un amarratge vinculat a la parcel·la confrontant no hagin estat formalitzats en escriptura pública, es farà l'atorgament d'aquesta i la inscripció en el registre de la Propietat a càrrec de la persona cessionària.”

Aquesta mateixa obligació i termini s'estableix en el punt segon de la disposició transitòria segona del mateix Reglament, per a les persones titulars de drets d'ús i gaudi privatis sobre amarratges no vinculats a parcel·les, o altres elements de la Marina interior.

L'obligatorietat de la inscripció en el **registre d'usuaris** és conseqüència directa de l'obligació i responsabilitat de l'entitat concessionària de controlar i supervisar totes les persones **usuàries** de la Marina. És per això que aquesta obligació es troba igualment recollida en l'article 98 de la Llei 5/1998, de 17 d'abril, de ports de Catalunya, segons el qual: ***“Les persones titulars dels drets d'ús han d'estar inscrites en un registre d'usuaris de la Marina interior, amb indicació de si estan o no vinculades a una parcel·la confrontant.”***

El Port d'Empuriabrava, SA confia que tots les persones **usuàries** de la Marina s'inscriguin en el **registre d'usuaris** dins d'un termini raonable de temps. Per a això ha iniciat aquesta campanya informativa, de manera que tothom estigui al corrent de les seves obligacions i pugui complir-les. Només en aquells supòsits de persones **usuàries** que es neguin expressament a donar-se d'alta, o aquelles que després d'haver estat degudament informades i requerides per a això no compleixin l'esmentada obligació, s'adoptaran les mesures que s'estimin oportunes i adequades en cada cas.

2.4. La cessió a terceres persones de drets sobre amarratges i l'actualització de les dades registrals

El **registre d'usuaris** és un registre viu i s'ha d'anar actualitzant a mesura que es vagin modificant les dades que consten en el registre. Això consisteix en la transmissió de les parcel·les limítrofes amb els canals, o directament dels drets d'ús i gaudi sobre amarratges, de manera que es reflecteixin a cada moment qui són les persones titulars reals dels drets d'ús i gaudi sobre els amarratges de la Marina. És per aquest motiu que és responsabilitat de cada persona **usuària** comunicar a l'entitat concessionària qualsevol canvi que es realitzi pel

que fa a les dades de la seva fitxa registral, entre les quals la transmissió dels seus drets sobre un amarratge, o la parcel·la de la qual és persona titular, aportant còpia de la documentació acreditativa a l'edifici de Capitania. Això és molt important ja que l'entitat concessionària considerarà persona titular dels drets d'ús i gaudi d'un amarratge únicament aquella persona usuària que estigui inscrita com a persona titular en el **registre d'usuaris**.

Així es recull en l'article 38.2 del Reglament d'explotació i policia:

“Article 38. Procediment d'inscripció i modificació de dades:

2. Els usuaris han de comunicar a l'entitat concessionària de la Marina interior qualsevol circumstància que determini la modificació de les dades que conté el registre, en el termini màxim de 15 dies hàbils des que es produeixi aquesta circumstància.”

Tota persona adquirent d'una parcel·la de terreny limítrof amb el canal, o d'un dret d'ús i gaudi d'un amarratge, haurà d'assegurar-se que la persona transmissor està prèviament inscrita en el **registre d'usuaris** com a persona titular d'aquest amarratge. En el moment de produir-se la transmissió dels drets la nova persona **usuària** haurà de comunicar-ho a l'entitat concessionària, a l'edifici de Capitania, lliurant (1) còpia del títol acreditatiu de la transmissió, (2) còpia del seu document d'identificació i (3) omplint l'imprès de modificació de les dades registrals per fer constar, al seu favor, el canvi de persona titular.

El registre d'**usuaris** serveix igualment com a garantia a tota persona adquirent d'una parcel·la limítrofa amb el canal, o d'un dret sobre un amarratge, que la persona venedora es troba al dia del pagament de les seves obligacions com a **usuària** de la Marina, i especialment pel que fa al pagament de les quotes de manteniment que li corresponen.

L'article 32 del Reglament d'explotació i policia recull les característiques de les cessions entre particulars dels drets d'ús i gaudi privatis sobre amarratges:

“Article 32. La cessió entre particulars del dret d’ús i gaudi privatiu dels amarratges.

1. Les persones titulars d’un dret d’ús i gaudi privatiu sobre un amarratge, en virtut d’un contracte atorgat per l’entitat concessionària, poden cedir-lo o transferir-lo a terceres persones en les condicions previstes en aquest Reglament i en el seu títol constitutiu, subrogant aquesta tercera persona tots els drets i obligacions sorgits del contracte de cessió. Si l’amarratge es troba vinculat a una parcel·la, en cap cas la cessió no podrà portar-se a terme de forma desvinculada d’aquesta.

2. Les cessions a terceres persones, siguin persones físiques, jurídiques o entitats sense ànim de lucre, s’han de notificar sempre, amb caràcter previ a la transmissió i de manera fefaent, a l’entitat concessionària perquè verifiqui les dades del registre d’usuaris, emeti la corresponent certificació acreditativa de la inexistència de deutes pendents i, així mateix, pugui exercir, si escau, el dret de tempteig previst en l’article 34.

La notificació esmentada ha d’indicar el nom de la tercera persona a qui es pretén transmetre el dret, el terme de la cessió i, quan es tracti d’amarratges no vinculats a la parcel·la, el preu convingut per la cessió, que el fixaran lliurement les parts.”

2.5. Conseqüències de la no-inscripció en el registre d’usuaris

El **registre d’usuaris** és el mitjà de què disposa l’entitat concessionària per poder exercir les funcions de control i supervisió sobre els amarratges i les embarcacions que resideixen i transiten per la Marina interior. Per això, si una persona titular d’un dret sobre un amarratge no està inscrita en el **registre d’usuaris** l’entitat concessionària considerarà que no té dret al seu ús i gaudi, en aplicació de la normativa específica del Reglament d’exploació i policia per a aquests supòsits.

Aquest cas es troba expressament recollit en el punt tercer de les disposicions transitòries primera i segona del Reglament d'explotació i policia, pel que fa als amarratges vinculats a parcel·les i als no vinculats, respectivament:

“D. t. primera. Contractes de cessió del dret d'ús privatiu d'un amarratge vinculat a una parcel·la.

3. Si transcorreguts sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquest Reglament, la persona usuària no ha portat a terme les actuacions a les quals es refereix l'apartat anterior (presentació al Port d'Empuriabrava, SA d'una còpia de la corresponent documentació acreditativa per formalitzar l'alta en el registre d'usuaris), es considera que ocupa l'amarratge de manera indeguda. El Port d'Empuriabrava, SA podrà suspendre el dret d'amarratge i adoptar les mesures que resultin adequades de les que preveu l'article 98 d'aquest Reglament.”

4.

L'esmentat article 98 està íntegrament transcrit en el punt 4 d'aquesta nota sota el títol Conseqüències de la no-inscripció en el registre d'**usuaris** i de l'impagament de les quotes de manteniment i conservació de la Marina.

5. LA COMUNITAT D'USUARIS DE LA MARINA D'EMPURIABRAVA

2.1 Definició, normativa, finalitats i membres

La comunitat d'**usuaris** de la Marina d'Empuriabrava és l'òrgan jurídic, i el vehicle, que aglutina tots les persones **usuàries** de la Marina amb la finalitat de canalitzar la col·laboració entre aquestes i l'entitat concessionària.

La comunitat d'**usuaris** es regeix, segons indica l'article 36.7 del Reglament d'explotació i policia de la Marina d'Empuriabrava, conforme a ***“...les normes a què fa referència l'article 1 d'aquest Reglament i als seus estatuts, que han d'ajustar-se a allò que disposa l'article 32 del Reglament***

de marines interiors i a aquest Reglament.” L'article 1, per remissió, recull la normativa següent:

- Autorització del Consell de Ministres, de 34 de juliol de 1980.
- Resolució del director general de ports i transports del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya, de 30 de novembre de 2005.
- Llei 5/1998, de 17 d'abril, de ports de Catalunya.
- Decret 206/2001, de 24 de juliol, d'aprovació del Reglament de policia portuària.
- Decret 258/2003, de 21 d'octubre, d'aprovació del Reglament de desenvolupament de la Llei de ports de Catalunya.
- Decret 17/2005, de 8 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament de marines interiors de Catalunya.
- Contractes de cessió de dret privatiu d'ús i gaudi sobre els elements de la Marina subscrits entre l'entitat concessionària i les persones concessionàries.

La finalitat de la **comunitat d'usuaris** és garantir la participació i informació de totes les persones **usuàries** en la gestió dels assumptes relatius a la conservació i el manteniment de la Marina. El Reglament d'explotació i policia de la Marina relaciona, en l'article 93.3, les funcions que corresponen a la **comunitat d'usuaris**:

- a) Formular a l'entitat concessionària suggeriments sobre les qüestions relacionades amb el funcionament de la Marina.*
- b) Ser informada sobre els pressupostos de manteniment i explotació de la Marina aprovats per l'entitat concessionària, així com dels comptes anuals de l'exercici.*
- c) Ser informada per l'entitat concessionària de les despeses de manteniment i conservació de la Marina de caràcter urgent o extraordinari no previstes als pressupostos.*
- d) Col·laborar, si escau, amb l'entitat concessionària, en el cobrament de les quotes de manteniment i conservació de la Marina.*

- e) *Participar en la societat gestora constituïda per la societat concessionària per portar a terme el manteniment i conservació de la Marina.*
- f) *Exercir les accions administratives o judicials que consideri oportunes en defensa dels interessos de les persones **usuàries**.*

Tota persona **usuària** pot ser membre i participar en la comunitat d'**usuaris** però per a això és requisit imprescindible que es trobi degudament inscrita en el registre d'**usuaris**. Sense aquest requisit, la persona **usuària** no podrà participar en la comunitat d'**usuaris**. Una persona **usuària** podrà estar inscrita en el registre d'**usuaris** i no participar activament en la comunitat d'**usuaris**, la qual cosa no altera de cap manera el seu estatus com a persona **usuària**, ni les seves obligacions com a tal.

El mateix article 93, en l'apartat 5, el Reglament d'explotació i policia recorda la responsabilitat plena i final de l'entitat concessionària pel que fa a l'adequat manteniment de la Marina en els termes següents: *“Les funcions que s'atribueixen a la comunitat d'**usuaris** no comporten en cap cas una limitació de les facultats que corresponen a l'entitat concessionària en virtut de la concessió de la qual és titular de conformitat amb la normativa aplicable.”* De la plena i última responsabilitat de l'entitat concessionària davant de l'Administració deriven les particularitats d'aquesta comunitat, que difereix de la típica comunitat de béns en què no tots els seus membres tenen els mateixos drets i obligacions, ja que la resta de persones **usuàries** no ha de respondre davant l'Administració en cas que el manteniment i la conservació de la Marina no s'ajustin a les exigències d'aquesta.

3.2. L'assemblea constituent de la comunitat d'**usuaris**

Com a primer pas per constituir la comunitat d'**usuaris** cal convocar una primera assemblea constituent, la qual, entre altres qüestions, ha de donar per constituïda la comunitat.

A aquesta assemblea constituent estan convocades, i tenen dret a assistir-hi, totes les persones degudament inscrites en el registre d'**usuaris** de la Marina

com a persones titulars d'un dret privatiu d'ús i gaudi d'un amarratge, o un altre element de la Marina, els genèricament denominats **usuaris**. Una còpia de la carta de convocatòria de l'assemblea constituent, que inclou l'ordre del dia d'aquesta, s'inclou adjunta a aquesta nota com a **annex I**. Entre els punts de l'ordre del dia, en el punt tercer està previst tractar l'assumpte següent: 3. Nomenament de càrrecs de la comunitat d'**usuaris**: president i secretari.

Això té com a finalitat que la comunitat d'**usuaris** sigui presidida i gestionada, des de la seva constitució, per les mateixes persones **usuàries**, ja que la convocatòria inicial és realitzada per l'entitat concessionària tal com estableix la disposició transitòria sisena del Reglament d'explotació i policia:

“D. t. sisena. Constitució de la comunitat d'usuaris

1. L'entitat concessionària, en el termini de tres mesos des que acaba el procés a què es refereixen les disposicions transitòries primera i segona d'aquest Reglament, haurà de convocar a totes les persones usuàries d'un dret d'ús i gaudi privatiu degudament inscrites en el registre d'usuaris per tal de constituir formalment la comunitat d'usuaris, d'acord amb aquest Reglament.

2. La presidència de la comunitat d'usuaris en la sessió constitutiva correspon a l'entitat concessionària de la Marina. En la mateixa reunió, l'assemblea vàlidament constituïda ha de designar el president i els seus òrgans.”

3.2. Òrgans de gestió de la comunitat d'usuaris

La comunitat ha d'estar gestionada per l'**assemblea general**, màxim òrgan de decisió de la comunitat, formada per totes les persones **usuàries**.

L'assemblea general ha d'estar convocada i presidida per un **president**. Addicionalment es designarà un **secretari**.

En cas que la comunitat decideixi ampliar el nombre de càrrecs i de representants (nomenant vicepresidents, tesorers, etc.), això s'haurà de fer en el si de la mateixa comunitat.

3.3. Obligacions i drets de totes les persones **usuàries**

Totes les persones **usuàries** de la comunitat d'usuaris d'Empuriabrava, com a **usuàries** degudament registrades en el registre d'**usuaris**, tenen el dret a l'ús i gaudi dels canals de la Marina, a assistir a les reunions de l'assemblea general de la comunitat d'**usuaris**, a sol·licitar-ne la convocatòria, plantejar assumptes perquè s'incloguin en l'ordre del dia, votar i ser triades per ocupar qualsevol dels càrrecs en aquesta.

Per contra, totes les persones **usuàries** estan obligades a respectar i complir el Reglament d'explotació i policia de la Marina així com els estatuts de la **comunitat d'usuaris**. Igualment, cada persona usuària ha de contribuir anualment, amb el pagament de la quota que li correspongui, a les despeses generals de conservació i manteniment de la Marina.

3.4. Les quotes de participació en les despeses generals de la Marina i en la comunitat d'usuaris

Cada persona **usuària** té assignada una quota de participació en les despeses generals de la Marina que es fa constar en el **registre d'usuaris**. Aquesta quota es fixa d'acord amb un percentatge de participació en les despeses esmentades generals, que es calcula sobre la base dels metres quadrats de l'aigua arrecerada que ocupa l'amarratge, o la superfície ocupada per l'element privatiu, sobre el qual recauen els drets de cada persona **usuària**. La quota que li correspongui a cada persona usuària determinarà l'import amb el qual ha de contribuir anualment a la conservació i el manteniment de la Marina sobre la base del pressupost anual de manteniment aprovat. Aquest mateix percentatge de participació és el que es té en compte en la comunitat d'**usuaris** pel que fa a la seva participació i vot.

L'obligació de pagament de la quota de manteniment és totalment independent de si la persona usuària participa o no en la comunitat d'**usuaris**, ja que aquesta deriva de la seva condició de titular d'un dret d'ús i gaudi privatiu sobre un amarratge o un altre element de la Marina, i no de la participació, o no, en la comunitat d'**usuaris**.

El Port d'Empuriabrava, SA ha preparat l'anàlisi de les quotes de participació que correspon a cadascun dels amarratges de la Marina, que va ser degudament presentat davant la Direcció General de Ports, Aeroports i Costes de la Generalitat de Catalunya, la qual ho va aprovar formalment.

3.5. Les despeses generals de conservació i manteniment de la Marina

Les despeses generals de conservació i manteniment a les quals han de fer front totes les persones **usuàries**, incloent l'entitat concessionària en la quota que li correspongui, són, tal com estableix el Reglament d'explotació i policia, les que fan referència a les partides següents: marineria, vigilància i control general, recollida de residus, neteja, embelliment i jardineria, consum d'aigua, electricitat, il·luminació de la zona portuària, administració i assessorament, assegurances, conservació, reparació, reposició i manteniment de les instal·lacions de la Marina, càrregues socials, impost sobre béns immobles (IBI) i altres impostos, taxes estatals, contribucions especials, cànon aplicables a la concessió i qualsevol altra despesa en què s'incorri a propòsit de la conservació i el manteniment de les instal·lacions, equipaments i dependències existents en la Marina. Aquestes partides són les que hi ha incloses i formen el pressupost anual de manteniment de la Marina.

3.6. El pressupost de manteniment de la Marina

L'entitat concessionària, juntament amb els tècnics de la Direcció General de Ports, Aeroports i Costes de la Generalitat de Catalunya, ha elaborat els pressupostos de manteniment de la Marina per al període 2010-21.

Abans del final de cada any, membres representants de l'entitat concessionària, juntament amb els representants de la **comunitat d'usuaris** nomenats a aquest efecte, així com amb els de l'Ajuntament de Castelló d'Empúries, revisen el pressupost per a l'any següent, ajustant les partides que ho requereixin en funció de les circumstàncies de cada moment. Per a la revisió es valoren igualment les propostes que faci l'assemblea de la **comunitat d'usuaris** de la Marina d'Empuriabrava. Aquest pressupost, una vegada revisat, es presenta formalment davant la Direcció General de Ports, Aeroports i Costes de la Generalitat de Catalunya perquè en tingui coneixement i en doni el vistiplau, després de la qual cosa el pressupost serà aplicat i es giraran les quotes de manteniment corresponents a totes les persones **usuàries**.

3.7. Les persones **usuàries** ja registrades, les quotes ja pagades i el pressupost de l'any 2011

En aquest moment, un nombre de persones **usuàries** registrades de la Marina, entre les quals hi ha la mateixa entitat concessionària, ha contribuït al manteniment i la vigilància de la Marina des de l'any 2006 fins al 2010, que ha originat un dèficit que s'ha inclòs al pressupost de manteniment.

Les quantitats aportades per aquestes persones **usuàries** registrades per sufragar les despeses de conservació, manteniment i vigilància de la Marina, a partir de l'aprovació del Reglament de marines interiors de Catalunya fins al dia de la constitució de la **comunitat d'usuaris** (període 2006-10), anomenades *dèficit de manteniment*, es prorratjaran durant un període de 10 anys, de manera que cada any es reconeixerà a cadascuna d'aquestes persones **usuàries** un crèdit per l'import que en resulti, que serà deduït de la quota anual que li correspongui pagar en cada exercici, i així fins a la cancel·lació total de l'esmentat dèficit. Aquest sistema s'ha aplicat per no llastrar els pressupostos de la Marina durant els propers anys, de manera que pugui anar retornant el dèficit a poc a poc, en un termini de 10 anys.

Pel que fa a l'exercici 2011, i atès que quan es faci l'assemblea de la **comunitat d'usuaris** ja estarà pràcticament finalitzat, s'aplicarà el pressupost

confeccionat juntament amb els tècnics de la Direcció General de Ports, Aeroports i Costes de la Generalitat.

3.8. L'execució i gestió del pressupost de manteniment: la participació de la comunitat d'usuaris i de l'Ajuntament de Castelló d'Empúries

L'entitat concessionària, amb la finalitat de garantir la transparència en la gestió de la conservació, la vigilància i el manteniment de la Marina, va creure convenient des d'un principi separar la seva activitat econòmica d'arrendament d'amarratges de la de la gestió i execució del pressupost de manteniment de la Marina. Per a això, l'entitat concessionària ha creat una societat denominada Manteniment, Control i Supervisió, Marina d'Empuriabrava, SL (MCS), l'única activitat de la qual és la de gestionar i executar els pressupostos. Aquesta societat és la que s'ha d'encarregar de girar anualment les quotes de manteniment a cadascuna de les persones **usuàries** i fer els pagaments previstos als pressupostos.

Aquesta societat (MCS), una vegada constituïda la **comunitat d'usuaris**, crearà una comissió de control per possibilitar la participació en la gestió dels pressupostos dels representants de la mateixa comunitat d'**usuaris**, de l'Ajuntament de Castelló d'Empúries, de l'Associació d'Empreses Nàutiques, així com de qualsevol altra associació o organisme que la comissió de control consideri interessant d'incorporar. Aquest dret es troba expressament recollit en l'article 93.6 del Reglament d'explotació i policia, que estableix el següent:

“Article 93. Comunitat d'usuaris

6. Segons el que estableix l'apartat 3 anterior (que enumera les funcions de la comunitat d'usuaris), la comunitat i les persones usuàries i l'Ajuntament de Castelló d'Empúries poden designar cadascun un representant que s'integrarà, en la condició de membre del Consell d'Administració, en la societat gestora constituïda per portar a terme l'explotació de la Marina.”

La comissió de control ha de supervisar el compliment dels pressupostos, l'aplicació correcta de les despeses i la gestió en general del manteniment de la Marina. La societat (MCS) estarà auditada anualment i l'informe d'aquesta auditoria estarà a disposició tant de les persones **usuàries** registrades com de la Direcció General de Ports, Aeroports i Costes de la Generalitat de Catalunya.

3.9. L'entitat concessionària com a membre de la **comunitat d'usuaris**

La societat Port d'Empuriabrava, SA, com a entitat concessionària de la Marina, és també titular d'un dret d'ús i gaudi sobre certs amarratges i, per tant, està inscrita en el **registre d'usuaris**, com qualsevol altra persona usuària, i membre automàtic de la **comunitat d'usuaris** de la Marina d'Empuriabrava. La seva quota de participació en la comunitat es calcula exactament igual que la de la resta de persones **usuàries**, sobre la base de la superfície de l'aigua arrecerada que ocupen els amarratges en els quals recauen els seus drets.

És important assenyalar que les despeses de conservació i manteniment dels béns i actius privatis de l'entitat concessionària, això és, les que s'usen per al desenvolupament d'aquesta activitat econòmica, com ara els pantalans, les grues, la gasolinera, els vehicles, etc., són assumides íntegrament per la mateixa entitat concessionària, i això es fa amb total independència de la quantitat que anualment li correspongui pagar com a persona usuària de la Marina. Aquesta obligació es troba expressament recollida en l'article 91 del Reglament d'explotació i policia.

3.10. Compatibilitat entre les reclamacions judicials o extrajudicials i la condició de persones **usuàries** registrades i membres de la **comunitat d'usuaris**

Les reclamacions judicials que les persones **usuàries** puguin tenir pel que fa a la seva titularitat sobre un amarratge, ja siguin judicials o de qualsevol altra mena, no són en absolut incompatibles amb la seva condició de persona usuària registrada ni amb la seva pertinença a la **comunitat d'usuaris**, ja que aquesta no tan sols no implica la renúncia de cap dels seus drets sobre

l'amarratge en qüestió, sinó que més aviat posa de manifest l'existència d'un dret sobre aquest.

La validesa, o no, o la qualificació jurídica que en un futur puguin fer els tribunals de justícia o qualsevol altre òrgan competent, respecte del títol de cada persona usuària sobre el seu amarratge, en cap cas no la podrà determinar o decidir l'entitat concessionària, sinó que ho haurà de fer en el futur algun tribunal o organisme competent, i això al marge del registre d'**usuaris** o del contingut de la comunitat d'**usuaris**, que continuaran existint i funcionant independentment del resultat de les disputes que hi pugui haver. El que sembla evident sens dubte és que totes les persones **usuàries** disposen i gaudeixen de tot un seguit d'elements comuns, com ara els canals, la bocana, etc., dels quals han de contribuir al manteniment, sigui quin sigui el títol segons el qual són considerades persones **usuàries**.

3.11. Compatibilitat entre aquesta **comunitat d'usuaris** i qualsevol altres comunitats o associacions

La pertinença a la **comunitat d'usuaris** no és obstacle perquè qualsevol persona usuària pugui continuar pertanyent, o passi a pertànyer, a qualsevol altra comunitat o associació, en defensa de qualsevol dels seus drets.

La comunitat d'**usuaris** de la Marina d'Empuriabrava té unes característiques, uns límits i uns objectius molt definits i clars i, per això, qualsevol actuació que vagi més enllà d'aquests en principi no s'hi inclou. És per això que totes les persones **usuàries** amb interessos comuns que vagin més enllà dels objectius d'aquesta comunitat es podran agrupar per impulsar-los i defensar-los de manera conjunta i com considerin més convenient.

6. CONSEQÜÈNCIES DE LA NO-INSCRIPCIÓ EN EL REGISTRE D'USUARIS I DE L'IMPAGAMENT DE LES QUOTES DE MANTENIMENT I CONSERVACIÓ DE LA MARINA

L'article 98 del Reglament d'explotació i policia recull les conseqüències derivades de la falta de pagament de les tarifes, els preus i les quotes de manteniment i conservació de la Marina.

“Article 98. Efectes derivats de la falta de pagament de les tarifes, els preus i quotes de manteniment i conservació de la Marina.

1. En cas d'impagament de les tarifes, dels preus i quotes de manteniment i conservació de la Marina en el termini establert, l'entitat concessionària ha de requerir de manera fefaent a la persona deutora perquè en el termini de 20 dies hàbils a comptar des del dia següent de la recepció del requeriment regularitzi la situació abonant el descobert generat.

2. En cas que el requeriment no fos atès, l'entitat concessionària pot exigir judicialment el pagament de les quantitats degudes amb els interessos corresponents o bé adoptar totes o algunes de les mesures següents:

a) La suspensió temporal de tots els serveis de la Marina interior.

b) La immobilització i retenció temporal de l'embarcació o vehicle.

c) La inhabilitació temporal de l'amarratge utilitzat per l'embarcació.

d) La resolució del contracte subscrit amb la persona usuària deutora, d'acord amb el que disposa el contracte, deixant de banda altres efectes que s'hi prevegin.

e) La comunicació dels fets a l'administració portuària als efectes oportuns.

Aquestes mateixes conseqüències són aplicables a totes les persones **usuàries** que no s'inscriguin en el **registre d'usuaris**, per remissió expressa de les disposicions transitòries primera i segona al punt tercer:

“3. Si transcorreguts sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquest Reglament, la persona usuària no ha portat a terme les actuacions a les quals es refereix l'apartat anterior (presentació al Port d'Empuriabrava, SA d'una còpia de la corresponent documentació acreditativa per

formalitzar l'alta en el registre d'usuaris), es considerarà que ocupa l'amarratge de manera indeguda. El Port d'Empuriabrava, SA podrà suspendre el dret d'amarratge i podrà adoptar les mesures que siguin adequades a les previstes en l'article 98 d'aquest Reglament."

7. LA FRANJA DE SERVEI NÀUTIC

El procés de delimitació dut a terme per la Direcció General de Sostenibilitat de la Costa i del Mar és un procés totalment al marge l'entitat concessionària i en el qual el Port d'Empuriabrava, SA no hi ha participat de cap manera, més enllà d'haver-hi presentat al·legacions, com han fet moltes altres persones **usuàries** afectades per això.

Com a principi general, l'entitat concessionària ha de respectar, i respectarà en tot moment, la normativa aplicable a la franja de servei nàutic, regulada en l'article 26 del Reglament de marines interiors, si bé té seriosos dubtes tant pel que fa a la seva aplicació com a la seva gestió.

No obstant això, i quan sigui legalment possible, la intenció de l'entitat concessionària és que, una vegada es delimiti la franja de servei nàutic, es mantingui inalterada en totes les parcel·les de propietat privada limítrofes amb el canal. És per això que l'entitat concessionària, durant la vigència de la seva concessió, té el propòsit de només fer en la franja de servei nàutic que es delimiti altres actuacions que siguin legalment obligatòries, o necessàries, que siguin requerides per la Direcció General de Ports, l'Ajuntament de Castelló d'Empúries, Protecció Civil o qualsevol altre òrgan competent en cada cas. I això amb la finalitat de causar els mínims inconvenients a les persones **usuàries** de la Marina.