

CONTRATO DE GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN HOTELERA CON CONDICIÓN SUSPENSIVA DE LOS APARTAMENTOS PLAZA PALMERAS

En Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de abril de 2018.

REUNIDOS

De una parte, _____, mayor de edad,
_____, con domicilio a estos efectos en la Avenida de
Canarias, número 8, planta baja, Edificio Tucán (entrada por calle privada trasera), C.P.:
35.002, en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria.

De otra parte, _____, mayor de edad, con
domicilio a estos efectos en _____
de Mallorca.

INTERVIENEN

El primero, en nombre y representación, en calidad de Administrador Único, de la
entidad mercantil **YAIZA CANARIAS. S.A.**, titular del _____ con domicilio
social en la _____ (entrada por
calle privada trasera), C.P.: 35.002, en el término municipal de Las Palmas de Gran
Canaria (en adelante e indistintamente, "**YAIZA CANARIAS**" o la "**PROPIETARIA**").

El segundo, en nombre y representación, en calidad de apoderado. de la entidad
mercanti _____ con
domicilio _____ e e
indistinta

En adelante, la "**GESTORA**" y la "**PROPIETARIA**", podrán ser denominadas
indistintamente la "**Parte**" y conjuntamente las "**Partes**".

Las Partes, en su respectivo carácter y representación, se reconocen recíprocamente la
capacidad legal necesaria para formalizar el presente **CONTRATO DE GESTIÓN Y
EXPLOTACIÓN HOTELERA** (en adelante, el "**Contrato**"), y en su virtud

EXPONEN

- I. Que "**YAIZA CANARIAS**" es propietaria del inmueble sito en "Peña del Dice",
hoy calle Anzuelo, número 60, localidad de Puerto del Carmen, término
municipal de Tías, C.P. 35.510 Isla de Lanzarote, denominado Complejo de
Apartamentos Plaza Palmeras con 113 unidades productivas y zonas
comunes que constituyen la totalidad de la unidad funcional (en adelante el
"**Complejo Hotelero**"). Queda expresamente excluido del concepto
Complejo Hotelero el local destinado a supermercado, el cual será explotado
directamente por la PROPIEDAD o por la entidad que ésta designe.

Se anexa como **ANEXO N° 1** copias simples del correspondiente Registro de la Propiedad de cada una de las fincas que componen el Complejo Hotelero objeto del presente Contrato.

Se adjunta como **ANEXO N° 2** al presente Contrato, listado de las fincas catastrales que componen el Complejo Hotelero.

- II. Que la GESTORA es una sociedad que desarrolla su actividad en el sector del turismo, contando con medios técnicos, infraestructura y personal cualificado para la llevanza, gestión y comercialización de establecimientos hoteleros en el ámbito nacional e internacional, y que colabora con diversas empresas nacionales e internacionales, tanto filiales como terceras empresas, de reconocido prestigio para prestar el servicio indicado en la primera estipulación.
- III. Que ambas Partes están interesadas en establecer relaciones por las que la GESTORA se encargue de la gestión y explotación del Complejo en nombre y por cuenta de la PROPIETARIA, lo que llevan a efecto de conformidad con las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA. OBJETO

- 1.1. **Objeto.** La PROPIETARIA, por el presente Contrato, cede la dirección, gestión control, explotación y comercialización, en los más amplios sentidos de los términos a la GESTORA, que la acepta, del Complejo Hotelero descrito en el Expositivo I anterior, sujeto a la condición suspensiva referida en la Estipulación Segunda siguiente y a los demás términos, condiciones y plazos establecidos en el presente Contrato.

Para el desarrollo de dicha actividad no se entenderá entregada ni cedida, total ni parcialmente, expresa ni tácitamente, la posesión dominical del Complejo Hotelero a la GESTORA bajo ningún concepto, la que conservará íntegramente y en todo momento la PROPIETARIA.

Que, para el buen fin de los servicios de dirección, gestión y control de todos los departamentos del establecimiento y especialmente de su comercialización, por parte de la GESTORA, se incluyen dentro de estos servicios, de manera exhaustiva pero no expresa, siendo objeto del Contrato los siguientes:

- (i) La dirección, gestión y control del Complejo Hotelero en su conjunto, por lo que será responsable de la dirección de personal, técnica y comercial del Complejo Hotelero, entre otras áreas.
- (ii) La gestión para la obtención de contratos de reserva en el Complejo Hotelero;
- (iii) La realización de campañas nacionales y/o internaciones encaminadas a ventas generales y/o particulares, así como cualesquiera otros negocios

- jurídicos y/o comerciales que sean beneficiosos para la actividad que se desarrolla en el Complejo Hotelero;
- (iv) La inclusión del establecimiento hotelero en la red de ventas y reservas de la GESTORA;
 - (v) La realización de campañas nacionales e internacionales de publicidad en apoyo del Complejo Hotelero;
 - (vi) La creación, realización y distribución de material publicitario y folletos, tanto genéricos pertenecientes al grupo Blue Sea, propios de la industria turística en el que se desarrolla el objeto del presente Contrato (la "Industria"), como del Complejo Hotelero;
 - (vii) La asistencia a congresos, convenciones y otros foros de la Industria;
 - (viii) El estudio de los mercados potenciales y la realización de programas de marketing relacionados con el Complejo Hotelero y con el portfolio de establecimientos hoteleros de Blue Sea;
 - (ix) La comercialización de productos, ya sean existentes o de nueva creación, así como desarrollo de "merchandising" en cualquier rama de actividad del Complejo Hotelero;
 - (x) La dotación de aspectos técnicos, operaciones, logísticos, de reclutamiento, contables, de adiestramiento, directivos, de marketing y/o de seguridad, entre otros, que pudieran ser necesarios para su incorporación a las actividades desarrolladas por el Complejo Hotelero;
 - (xi) El asesoramiento, y dotación de información, de forma integral a cualquier posible grupo inversor, en todos los aspectos inherentes al funcionamiento y situación jurídico-económica del Complejo Hotelero;
 - (xii) La aplicación del "know how" de la GESTORA, en materia de planeamiento estratégico y/o gestión corporativa;
 - (xiii) La gestión de cobro de créditos pendientes con turoperadores, agencias de viaje, y cualesquiera otros agentes propios de la Industria, para el funcionamiento del presente Contrato.
 - (xiv) La gestión de cobro de créditos, descritos en el párrafo anterior, se realizará por el personal de la GESTORA, en coordinación con el personal del Complejo Hotelero; de igual modo se gestionará la liquidación de los tributos que gravan la explotación del Complejo Hotelero, tales como IVA, IRPF, Impuesto sobre Estancias Turísticas, etc.
 - (xv) Los servicios de gestión y comercialización objeto del presente Contrato serán prestados sobre el Complejo Hotelero, con todos los edificios, estructuras y espacios ubicados en el mismo; y
 - (xvi) La GESTORA podrá prestar los servicios descritos en la Estipulación 1.1 del presente Contrato en el Complejo Hotelero, en sus instalaciones o en aquellas que designe al efecto para el buen fin de la prestación de los servicios.

En adelante los "Servicios".

1.2. Ocupación del Complejo Hotelero. La GESTORA declara expresamente que ha sido informada por la PROPIETARIA de que el Complejo Hotelero se halla actualmente ocupado en virtud de diversos negocios jurídicos suscritos entre YAIZA CANARIAS, S.A. y VACACIONES BEACH, S.L., consistente en lo siguiente:

- a) En fecha 14 de marzo de 2014, se suscribe Contrato de Arrendamiento de Explotación Hotelera del Complejo de Apartamentos Plaza Palmeras entre YAIZA CANARIAS, S.A., como arrendadora, y VACACIONES BEACH, S.L., como arrendataria.
- b) Durante el periodo de arrendamiento, VACACIONES BEACH, S.L. subarrienda a ADAMANTIUM GESTIÓN, S.L. el Complejo Hotelero, en virtud de contrato privado de subarrendamiento, protocolizado en escritura de elevación a público de documento privado, autorizado por el Notario de Arrecife, Don Pedro Eugenio Botella Torres, el día 21 de julio de 2016, con el número 1.868 de su protocolo.
- c) Posteriormente, en fecha 10 de abril de 2017, YAIZA CANARIAS, S.A. y VACACIONES BEACH, S.L. suscriben sendos contratos de ejercicio de opción de compra y compraventa del Complejo Hotelero, a tenor de escrituras otorgadas ante el Notario del Ilustre Colegio de las Islas Canarias, Don Javier Martínez del Moral, con el número 479 y 480 de su protocolo.

VACACIONES BEACH, S.L. ha incumplido las obligaciones de pago del precio aplazado del Complejo Hotelero frente a YAIZA CANARIAS, S.A., derivadas de la escritura de compraventa de 10 de abril de 2017 (protocolo 480), motivo por el cual se van a tomar por la PROPIETARIA las acciones judiciales oportunas para la recuperación del Complejo Hotelero. Acciones judiciales que se tomarán igualmente en caso de incumplimiento del pago del precio aplazado de la escritura de ejercicio de opción de compra (protocolo 479).

La GESTORA ha sido informada por parte YAIZA CANARIAS de que la misma se encuentra preparando la solicitud de concurso voluntario de acreedores, en el que se interpondrá un incidente concursal a fin de resolver los contratos suscritos con VACACIONES BEACH, S.L.

- 1.3. Estado del Complejo Hotelero.** El Complejo Hotelero se cede para su gestión y explotación en el estado físico, constructivo y de instalaciones que presente en el momento de ser desalojado, con carácter de cuerpo cierto; así como en la situación jurídica y urbanístico-administrativa que presenta actualmente y de la que es conocedora la GESTORA por haber sido informada previamente por la PROPIETARIA.
- 1.4. Ratificación.** Las Partes declaran innecesaria la ratificación del presente Contrato una vez cumplida la condición suspensiva prevista en la Estipulación Segunda siguiente y entregado el Complejo Hotelero. Todos los derechos, obligaciones o renunciaciones incluidos en el presente Contrato se consideran convenidos definitivamente desde este momento, sin perjuicio del diferimiento de la exigibilidad de algunas de sus Estipulaciones (pago del precio y gastos, etc.).

SEGUNDA. - CONDICIÓN SUSPENSIVA

- 2.1 Condición suspensiva.** Las Partes, de común acuerdo, condicionan la plena eficacia del presente Contrato al cumplimiento, antes del 31 de diciembre de 2019, de la siguiente condición suspensiva consistente en el desalojo por parte de VACACIONES BEACH, S.L. y/o ADAMANTIUM GESTIÓN, S.L. del Complejo Hotelero (en adelante, la "**Condición Suspensiva**").
- 2.2 Falta de cumplimiento.** Si transcurriera el plazo pactado para el cumplimiento de la Condición Suspensiva sin que la misma se hubiera cumplido, el presente contrato quedará sin efecto ni valor alguno, sin que las partes puedan reclamarse cantidades recíprocamente por ningún concepto en relación con el presente contrato.
- 2.3 Cumplimiento de la Condición Suspensiva.** La PROPIETARIA y/o la GESTORA –quien primero tenga conocimiento del desalojo– se obligan a comunicar a la otra Parte el desalojo del Complejo Hotelero.

TERCERA. - ENTREGA DEL COMPLEJO HOTELERO

- 3.1 Requisitos para la entrega y recepción del Complejo Hotelero.** La entrega y recepción del Complejo Hotelero se producirá una vez cumplida la Condición Suspensiva.

Cumplido dicho requisito, las Partes de común acuerdo fijarán un día para proceder a la inspección y entrega del Complejo Hotelero antes de los quince (15) días siguientes al cumplimiento de la Condición Suspensiva.

En dicha fecha comparecerán las Partes acompañadas de los técnicos que estimen conveniente y suscribirán de común acuerdo un "Acta de Entrega y Recepción" haciendo constar el estado actual del Complejo Hotelero. Dicho acta figurará como anexo al presente Contrato.

- 3.2 Plazo para la entrega y penalización por retraso.** En cualquier caso, la entrega y recepción del Complejo Hotelero deberá producirse en el plazo máximo de quince (15) días a contar desde la fecha de cumplimiento de la Condición Suspensiva lo que se documentará mediante el Acta de Entrega y Recepción suscrita según lo previsto en el apartado 3.1 anterior.

En el caso de que el Acta de Entrega y Recepción indicada no se hubiera suscrito antes del transcurso de quince (15) días desde el cumplimiento de la Condición Suspensiva, la Parte que haya causado dicho retraso (y siempre que el mismo no se deba a causas de fuerza mayor) deberá abonar a la otra Parte la cantidad de DIEZ MIL EUROS (10.000.-€) por cada día de retraso en la entrega y recepción en las condiciones pactadas.

La penalización anterior se aplicará sin perjuicio del derecho de la Parte cumplidora a exigir de la Parte incumplidora el cumplimiento de su obligación de

cumplir la totalidad de las condiciones de entrega o recepción en el plazo más breve posible, y de la obligación adicional de la Parte incumplidora de resarcir a la Parte cumplidora de todos los daños y perjuicios que este retraso le pudiera ocasionar.

Asimismo, si el Acta de Entrega y Recepción no se hubiera suscrito en los términos acordados en el plazo de treinta (30) días desde el cumplimiento de la Condición Suspensiva, la Parte cumplidora, previo levantamiento de acta notarial a los efectos de dejar constancia del incumplimiento de la otra Parte, podrá en cualquier momento resolver el presente Contrato, solicitando a la Parte Incumplidora todos los daños y perjuicios que ello le ocasione, sin perjuicio de la penalidad prevista en el párrafo anterior.

CUARTA. - USO Y DESTINO DEL COMPLEJO HOTELERO

El Complejo Hotelero será destinado por la GESTORA, única y exclusivamente, a la explotación de la actividad hotelera, incluyendo aquellas actividades y servicios complementarios comúnmente asociados a aquélla, tales como restaurante, bar, salas de conferencias y reuniones, oficinas, piscina, spa o aparcamiento.

La GESTORA deberá mantener el mismo nivel de prestación y calidad hotelera –o superior– en el que se encuentre una vez entregado.

La modificación del destino del Complejo Hotelero anteriormente previsto no podrá efectuarse sin la previa autorización por escrito de la PROPIETARIA.

Sin perjuicio de lo anterior, la PROPIETARIA autoriza a la GESTORA a construir en el Complejo Hotelero, en caso de que ésta lo estime conveniente, previa notificación y aceptación por la PROPIETARIA, de cualesquiera otras construcciones relacionadas con dicha actividad, siempre que las mismas cumplan con la normativa que resulte de aplicación.

QUINTA. - DURACIÓN

5.1 Duración. El presente contrato de gestión tendrá una duración QUINCE (15) AÑOS a contar desde la fecha de suscripción del Acta de Entrega y Recepción.

Transcurrido dicho plazo, el Contrato quedará extinguido sin necesidad de notificación alguna. Por consiguiente, en ningún caso podrá existir la tácita reconducción del mismo cumplido el plazo de duración de dicho Contrato.

No obstante lo anterior, el Contrato podrá prorrogarse, por acuerdo expreso de las Partes, por periodos de CINCO (5) AÑOS.

5.2 Resolución anticipada. La resolución anticipada de este Contrato por alguna de las Partes, habilitará a la otra Parte a reclamar de la contraria una indemnización que se cuantificará en los gastos en que se hayan incurrido desde la fecha de formalización de este Contrato hasta la fecha de notificación de la resolución y cualesquiera posibles indemnizaciones a las que tenga que hacer frente cualesquiera de las Partes como consecuencia de la resolución anticipada del presente Contrato por causas no imputables a la otra Parte.

- 5.3 **Resolución en caso de impago del precio.** El incumplimiento por la GESTORA, ya sea total o parcial, del pago de una cuota, tanto del Precio Mínimo Garantizado como del Precio Variable, dará derecho a la PROPIETARIA a elegir entre, por un lado, exigir el cumplimiento de la obligación, con los intereses que se devenguen; así como, en su caso, de la indemnización por daños y perjuicios que pudiera corresponder; y, por otro, promover la resolución del contrato, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil.

En caso de optar por la resolución, la GESTORA deberá abandonar el Complejo Hotelero en el plazo de UN (1) MES desde que le sea comunicada la resolución. Transcurrido dicho plazo deberá abonar a la PROPIETARIA la cantidad de DIEZ MIL (10.000) EUROS por cada día de retraso en la devolución del Complejo Hotelero.

- 5.4 **Devolución del Complejo Hotelero.** A la finalización del presente Contrato, por cualquier causa, la GESTORA deberá dejar el Complejo Hotelero a disposición de la PROPIETARIA, en el mismo estado en el que lo recibió, y en buenas condiciones de conservación y mantenimiento, salvo el desgaste que se hubiera producido por el uso del mismo.

En ese momento, la GESTORA deberá retirar a su costa del Complejo Hotelero cada uno de los equipos, instalaciones, mobiliario y enseres que pertenezcan a su marca.

Al objeto de que la GESTORA pueda llevar a cabo tal retirada, dispondrá de un plazo de hasta UN (1) MES, a contar desde la fecha de finalización del Contrato por cualquier causa, sin que durante ese plazo tenga que abonar a la PROPIETARIA el precio correspondiente a dicho período.

No obstante lo anterior, los equipos, instalaciones, mobiliario y enseres incorporados en el Complejo Hotelero por la GESTORA podrán pasar a ser propiedad de "YAIZA CANARIAS" si las Partes acuerdan un precio para la adquisición de los mismos, que podrá continuar con la explotación del negocio, conforme a sus propios criterios, pero sin que en ningún caso pueda utilizar la marca "Blue Sea" o ninguna del Grupo de sociedades al que pertenece la GESTORA.

En caso de que las Partes no alcancen un acuerdo sobre la adquisición de los citados elementos o la PROPIEDAD comunicara a la GESTORA que no tiene intención de mantener en su poder las citadas instalaciones, la GESTORA procederá a retirar del Complejo Hotelero los equipos, instalaciones, mobiliario y enseres en los términos previstos en los párrafos anteriores.

SEXTA. - PRECIO

- 6.1. **Elementos que componen el Precio.** El Precio Anual correspondiente a la gestión y explotación del Complejo Hotelero será la suma del "Precio Mínimo Garantizado", que se devengará en todo caso, y el "Precio Variable".
- 6.2. **Precio Mínimo Garantizado.** LA GESTORA abonará en concepto de "Precio Mínimo Garantizado" las siguientes cantidades anuales:

- i. Años primero y segundo, inclusive: CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL (486.000) EUROS, cantidad que será incrementada con el IGIC aplicable en el momento de devengo correspondiente, conforme a la normativa fiscal vigente.
- ii. Año tercero, inclusive y siguientes: la cantidad anual de QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL (588.000) EUROS, cantidad que será incrementada con el IGIC aplicable en el momento de devengo correspondiente, conforme a la normativa fiscal vigente.

El "Precio Mínimo Garantizado" se pagará mensualmente, por adelantado, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes natural, por importes de:

- i. CUARENTA MIL QUINIENTOS EUROS (40.500€), los años primero y segundo, inclusive; y
- ii. CUARENTA Y NUEVE MIL EUROS (49.000.-€), a partir del tercer año, inclusive, más el IGIC correspondiente, mediante transferencia bancaria en la cuenta que designe la PROPIETARIA en el momento de la entrega del Complejo.

La cantidad correspondiente al "Precio Mínimo Garantizado" será pagada por la PROPIETARIA a la GESTORA, previa expedición de las correspondientes facturas, incrementándose por el I.G.I.C. que en ese momento resulte de aplicación.

La GESTORA practicará la retención prevista por la legislación fiscal vigente sobre el Precio Mínimo Garantizado y cualesquiera otras cantidades que deba satisfacer a la PROPIETARIA de conformidad con el presente Contrato o cualesquiera otras imposiciones indirectas que proceda repercutir en cada momento. En este sentido, se retendrá por la GESTORA la parte que reglamentariamente corresponda a cuenta de los impuestos que resulten aplicables, todo ello en la forma y con el alcance que sean procedentes en cada momento con arreglo a la legislación fiscal vigente. En caso de que la PROPIETARIA manifieste estar exento de la retención indicada, deberá acreditarlo a la GESTORA mediante la correspondiente certificación emitida por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, que deberá renovarse periódicamente conforme a la regulación vigente en cada momento y entregarse a la GESTORA dentro de los primeros cinco (5) días de cada año natural.

6.3. Inicio de devengo del Precio. El Precio Mínimo Garantizado comenzará a devengarse o transcurridos DOS (2) meses desde la firma del Acta de Entrega y Recepción.

6.4. Actualización del Precio Mínimo Garantizado. A partir del segundo año de vigencia del Contrato –inclusive–, el "Precio Mínimo Garantizado" será actualizado al alza al inicio de cada año natural, es decir, cada 1 de enero.

La primera actualización tendrá lugar el 1 de enero siguiente a la fecha en que haya transcurrido 1 año desde que se hubiera devengado el primer pago de conformidad con lo dispuesto en el apartado 6.3 anterior.

El Precio Mínimo Garantizado se modificará en la misma proporción que lo haya hecho el Índice de Precios al Consumo, Índice General del Consumo Nacional (en adelante, I.P.C.), publicado por el Instituto Nacional de Estadística u Organismo Oficial que lo sustituya en sus funciones, en los doce meses anteriores a la actualización que resulte de aplicación, siempre que la misma sea al alza. El citado porcentaje se aplicará sobre el Precio Mínimo Garantizado que corresponda al mes anterior a aquél en que la actualización proceda, es decir, las actualizaciones serán acumulativas. No obstante lo anterior, la primera revisión a practicar se calculará teniendo en cuenta la variación del IPC que corresponda al período transcurrido entre el momento de inicio del devengo de la precio y el momento en que proceda la primera actualización.

En el supuesto de que el Índice correspondiente al mes último no haya sido publicado en la fecha en que deba efectuarse la revisión, se calculará el incremento tomando como base el último índice publicado a la fecha, y esta cantidad provisional será satisfecha hasta la oportuna publicación del Índice correspondiente, en cuyo momento se calculará el Precio Mínimo Garantizado correcto procediéndose a liquidar la diferencia, considerándose a partir de este momento la nueva cantidad como el Precio Mínimo Garantizado a todos los efectos de este Contrato.

En el caso de que el Instituto Nacional de Estadística dejase de publicar los Índices a que se refiere esta Estipulación, la revisión que se establece se calculará sobre la base de los índices o módulos que los sustituyan.

6.5. Precio Variable. Se devengará Precio variable en los siguientes supuestos:

- i. En caso de que la GESTORA, en el periodo comprendido entre el 1 de noviembre de cada año y el 31 de octubre del año siguiente, obtenga una Cifra de Ventas Netas en el Complejo Hotelero una cuantía comprendida entre TRES MILLONES DE EUROS (3.000.000.-€) Y TRES MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (3.500.000.-€), la PROPIETARIA tendrá derecho a un Precio Variable de SETENTA Y CINCO MIL EUROS (75.000.-€).
- ii. En caso de que la GESTORA, en el periodo comprendido entre el 1 de noviembre de cada año y el 31 de octubre del año siguiente, obtenga una Cifra de Ventas Netas en el Complejo Hotelero una cuantía comprendida entre TRES MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (3.500.000.-€) y CUATRO MILLONES DE EUROS (4.000.000.-€), la PROPIETARIA tendrá derecho a un Precio Variable de CIENTO VEINTICINCO MIL EUROS (125.000.-€).
- iii. En caso de que la GESTORA, en el periodo comprendido entre el 1 de noviembre de cada año y el 31 de octubre del año siguiente, obtenga una Cifra de Ventas Netas en el Complejo Hotelero una cuantía superior a CUATRO MILLONES DE EUROS (4.000.000.-€), la PROPIETARIA tendrá derecho a un Precio Variable de EUROS (150.000.-€).

Cada uno de los devengos de Precio Variable estipulados en los párrafos (i) a (iii) anteriores, se entenderán individualizados, no siendo para el mismo periodo acumulativos bajo concepto alguno.

No obstante lo anterior, dicha cuantía deberá prorratearse la primera anualidad o cualesquiera otras anualidades en las que el Contrato pudiera suspenderse o resolverse conforme lo contemplado en el presente Contrato.

- 6.6 Cifra de Ventas Netas.** La GESTORA declarará mensualmente a la PROPIETARIA la Cifra de Ventas Netas, tanto de clientes como atípicos del Complejo Hotelero, de forma que a la finalización de cada año natural pueda comprobarse la Cifra de Ventas Netas de ese año, calcularse el Precio Variable y practicar la regularización del pago de la misma que, en su caso, corresponda. Dicha cifra se entenderá neta de cualesquiera impuestos y gravámenes de aplicación o que pudiesen aplicarse a las ventas a clientes y atípicos del Complejo Hotelero durante el periodo de vigencia del presente Contrato.
- 6.7 Cálculo y pago del Precio Variable.** Dentro del mes siguiente a la finalización de cada ejercicio fiscal, de la GESTORA, esto es a día 31 de octubre de cada año, la GESTORA remitirá a la PROPIETARIA un certificado comprensivo de la Cifra de Ventas Netas. En caso de resultar Precio Variable a pagar de conformidad con lo indicado en la Cláusula 6.5 anterior, será abonada por la GESTORA a la PROPIETARIA de una sola vez y mediante transferencia bancaria, un mes y medio tras el cierre del ejercicio fiscal de la GESTORA, esto es, el 15 de diciembre de cada año.
- 6.8 Otras obligaciones de la GESTORA.** A los fines de que la PROPIETARIA pueda conocer la Cifra de Ventas Netas anual, la GESTORA le entregará dos (2) meses tras el cierre de ejercicio fiscal de la GESTORA, esto es dos (2) meses a contar desde el 31 de octubre de cada año natural, una declaración firmada por los Administradores de la GESTORA.

Asimismo, la GESTORA se compromete a llevar una contabilidad ordenada y adecuada para su actividad de acuerdo con la legislación aplicable en cada momento, así como documentación auxiliar que permita conocer la Cifra de Ventas Netas.

En caso de que la PROPIETARIA desee que se proceda a auditar la contabilidad de la GESTORA por lo que respecta a la actividad desarrollada en el Complejo Hotelero para comprobar la exactitud de la información y documentación recibida, la GESTORA pondrá a disposición de la compañía auditora designada por la PROPIETARIA la documentación e información suficiente, siempre en relación con las ventas netas efectuada única y exclusivamente en el Complejo Hotelero, conforme a lo previsto en la presente Estipulación. En cualquier caso, la auditora designada deberá ser una firma de reconocido prestigio y no auditar a sociedades dedicadas a la misma o similar actividad o negocio que el desarrollado por la GESTORA.

Si hubiera disparidades entre el informe del Auditor contratado por la PROPIETARIA y el proporcionado por la GESTORA, se procurará la conciliación entre estas entidades auditoras, y si fueran finalmente insalvables estas diferencias, se contratará por la PROPIETARIA una tercera entidad auditora que cumpla las condiciones señaladas en el párrafo anterior, quien realizará una nueva verificación para determinar la Cifra de Ventas Netas. El informe de esta tercera entidad auditora tendrá la consideración de vinculante y será exigible ante los Tribunales de Justicia.

Si como resultado del control de la Cifra de Ventas Netas por la PROPIETARIA resultase que la GESTORA ha abonado un Precio Variable superior a la debida, la diferencia a su favor será restituida por la PROPIETARIA de forma inmediata. Si, por el contrario, del control realizado se apreciara que la GESTORA ha abonado un Precio Variable inferior a la debida, la diferencia será líquida y exigible, debiendo la GESTORA abonarla de forma inmediata a la PROPIETARIA.

Los honorarios de la auditora contratada por la PROPIETARIA y, en su caso, los del tercer auditor serán abonados (a) por la PROPIETARIA, si la Cifra de Ventas Netas declarada por la GESTORA coinciden con las declaraciones realizadas por ésta, o de la verificación efectuada se derivarán devoluciones de precio a su favor; o (b) por la GESTORA, si hubiera diferencias en la Cifra de Ventas Netas que supusieran la obligación de pago de Precio Variable, en caso de que anteriormente no se hubiera devengado a la PROPIETARIA o, si habiéndose devengado Precio Variable, este supusiera un 20% adicional de Precio variable a satisfacer a la PROPIETARIA.

En caso de que la GESTORA no proporcione a la PROPIETARIA la Cifra de Ventas Netas prevista en la presente Estipulación, la PROPIETARIA podrá (i) exigir el cumplimiento de lo pactado y una penalización diaria por cada día de retraso, calculada aplicando el veinte por ciento (20%) anual de la Precio Mínimo Garantizado si el retraso superase los quince (15) días sobre la fecha acordada, o (ii) renunciar a dicha entrega y considerar que el Precio Variable que la GESTORA debe abonarle es del veinte por ciento (20%) del Precio Mínimo Garantizado, con indemnización de daños y perjuicios en ambos casos, si el retraso supera los quince (15) días sobre la fecha acordada.

SÉPTIMA. - OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES DE LA GESTORA

- 7.1 La GESTORA garantiza que, con relación a lo acordado en el presente Contrato, ejercerá toda la destreza, cuidado y diligencia que cabe esperar de una compañía adecuadamente cualificada, competente, profesional y experimentada en servicios de la misma naturaleza y envergadura que los del presente Contrato.
- 7.2 Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior la GESTORA prestará los Servicios objeto del presente Contrato ajustándose a las indicaciones e instrucciones que, en su caso, la PROPIETARIA le dirija por escrito.
- 7.3 La GESTORA prestará los Servicios objeto del presente Contrato, y reportará mensualmente a la PROPIETARIA sobre el desarrollo y resultado de los mismos.
- 7.4 Comunicar fehacientemente a las agencias de viajes, turoperadores y resto de agentes concurrentes en el mercado, de los términos y condiciones del presente Contrato y de sus Servicios, y de los cambios sustanciales que se dictaminen en el desarrollo del objeto de este Contrato, tales como modificaciones de marcas, logos, campañas de marketing y/o publicidad, así como cualquier otro cambio que surja efecto a la firma del presente Contrato.

- 7.5 Comunicar al personal del Complejo Hotelero el desarrollo de los servicios objeto del presente Contrato, así como los cambios y modificaciones que operen en el Complejo Hotelero tras la firma del presente Contrato.
- 7.6 Guardar la más absoluta confidencialidad de la información económica, financiera y empresarial de la PROPIETARIA, y que sea obtenida en el ejercicio de los Servicios objeto del presente Contrato.
- 7.7 Suministrar los recursos humanos, medios técnicos, "know how" e infraestructura necesarios, de la que dispone, para la efectiva prestación de los Servicios objeto del presente Contrato.
- 7.8 La GESTORA velará para que los Servicios objeto del presente Contrato cumplan en todo momento las expectativas de la PROPIETARIA de acuerdo con lo previsto en este Contrato.
- 7.9 La GESTORA se compromete a contratar y a mantener vigente una póliza de seguro de responsabilidad civil profesional que cubra los daños y perjuicios corporales y materiales que puedan ocasionarse durante la prestación de los Servicios, mientras permanezca vigente el presente Contrato.
- 7.10 La GESTORA se compromete a que sus trabajadores, reciban la formación teórica y práctica en materia de prevención de riesgos laborales necesaria para el puesto de trabajo a desempeñar, teniendo en cuenta su cualificación y experiencia profesional y los riesgos a los que vayan a estar expuestos.

La inobservancia o incumplimiento de estas obligaciones no implicará, en modo alguno, responsabilidad para la PROPIETARIA.

OCTAVA. - OBLIGACIONES DE LA PROPIETARIA

- 8.1 Responder con diligencia y prontitud, a requerimiento de la GESTORA, sobre cualquier recomendación, propuesta o especificación, que le sea sometida a comentario, aprobación o consentimiento.
- 8.2 Facilitar a la GESTORA toda la documentación que necesite para la realización de los trabajos y prestación de los Servicios a que se refiere el presente Contrato.
- 8.3 No intervenir en el desarrollo de los Servicios del Complejo Hotelero, ni intervenir en ningún asunto relacionado con su operación usual y ordinaria que lleve a cabo la GESTORA, y únicamente tomaran parte en su gestión de las formas estipuladas expresamente en el presente Contrato.
- 8.4 A conservar el Complejo Hotelero y sus instalaciones, así como colindantes, con la diligencia de un buen empresario de modo que al finalizar el presente Contrato, solo tenga el deterioro propio de un uso adecuado.
- 8.5 A facilitar a la GESTORA y a los trabajadores de esta los poderes necesarios de gestión para el desempeño eficaz de sus funciones, así como para su actuación ante toda clase de organismos públicos y privados. En este sentido, se otorgarán los poderes de representación o de gestión que sean necesarios para celebrar

los negocios jurídicos y trámites administrativos o de cualquier índole que la gestión por parte de la GESTORA pudiese demandar.

- 8.6 A facilitar a la GESTORA toda la información económica, contable, financiera, laboral y jurídica que le permita cumplir debidamente con el objeto de este Contrato, así como un mejor posicionamiento en el mercado.
- 8.7 A aprobar las decisiones de gestión realizadas por la GESTORA, que sean de carácter lícito y no atenten contra el interés de la PROPIETARIA.
- 8.9 La PROPIETARIA manifiesta tener suficientemente asegurado el Complejo Hotelero mediante un seguro que cubre, entre otras, las contingencias de daños en la estructura del Complejo Hotelero, estragos, destrucción, derrumbamiento, inundación, rotura de cristales en la fachada o caída de cornisas, así como un seguro que cubra sus instalaciones.
- 8.11 La PROPIETARIA deberá cumplir exacta y fielmente cuantas obligaciones le impongan, en su calidad de PROPIETARIA del Negocio, la legislación fiscal, laboral sobre prevención de riesgos laborales; siendo de su exclusiva cuenta el pago de salarios, cuotas de la Seguridad Social, Accidentes de Trabajo, Mutualismo Laboral y demás obligaciones sociales que impongan la legislación a la PROPIETARIA.
- 8.12 Guardar la más absoluta confidencialidad de la información económica, financiera, empresarial, comercial y de gestión de la GESTORA, y que sea obtenida en el ejercicio de los Servicios objeto del presente Contrato.
- 8.13 La GESTORA queda al margen de las reclamaciones entre la PROPIETARIA y su personal dependiente, garantizando la PROPIETARIA absoluta indemnidad por las responsabilidades que pudieran derivarse hacia esta última, como consecuencia de las relaciones entre la PROPIETARIA y el referido personal.
- 8.14 No obstante, si por algún incumplimiento directamente atribuible a la PROPIETARIA y/o a cualquier tercero alcanzara alguna responsabilidad a la GESTORA del tipo que fuese, la PROPIETARIA y/o un tercero se obligan a resarcir el importe de esas responsabilidades, incluidos gastos judiciales, extrajudiciales y costes que la defensa de la GESTORA ocasionara como resultado de un proceso en el que la PROPIETARIA y /o algún tercero resultara culpable, siempre que la GESTORA, habiendo sido la receptora fehaciente de la reclamación hubiere informado por escrito a la PROPIETARIA y/o a cualquier tercero de la existencia de la reclamación, quedando aquella en absoluta libertad para entablar o no esa defensa, sin que, sea cual fuere su decisión al respecto, pueda exonerarse a la PROPIETARIA y/o a un tercero de satisfacer el aludido resarcimiento.

NOVENA. - PERSONAL LABORAL.

- 9.1 La GESTORA, al objeto de desarrollar eficientemente sus funciones de gestión, comercialización y dirección de los Servicios (el "**Negocio**"), ostentará las facultades sin limitación alguna en lo relacionado, al propio Negocio a desarrollar en el establecimiento relacionado en el presente Contrato, sin que tales facultades se puedan extender o realizar por la PROPIETARIA.

- 9.2 La GESTORA queda expresamente autorizada mediante el presente Contrato al objeto de contratar, despedir, ejercer las facultades disciplinarias al que pudiera haber lugar, asignar puestos de trabajo y, en general, dirigir, así como gestionar la política de personal del Complejo Hotelero para el buen fin del Negocio.

No obstante, en la referida autorización, la PROPIETARIA se obliga a formalizar cuantos documentos públicos o privados fueran necesarios al objeto de autorizar, apoderar y/o conferir mandato a la persona designada por la GESTORA, para el buen fin del ejercicio de las facultades que se han expuesto anteriormente y en general para cualquiera que fuera necesaria en relación con las facultades y atribuciones que se confieren a la GESTORA.

Así mismo, y en el legítimo desarrollo de las funciones y atribuciones que son conferidas mediante el presente Contrato, el establecimiento podrá contar, si fuera necesario, con personal propio de la GESTORA.

- 9.3 El presente Contrato no supone la asunción por parte de la GESTORA de ningún tipo de deuda preexistente y/u obligación laboral, preexistente o futura, respecto del personal que presta sus servicios en el Complejo Hotelero que es objeto de este Contrato.

Asimismo, tampoco supone ninguna subrogación del personal de que actualmente se encuentre en el Complejo Hotelero por parte de la GESTORA, así como de cualquier responsabilidad o indemnización que pudiere surgir respecto al personal del Complejo Hotelero con cualquier organismo público o privado, tanto preexistente a la firma del presente Contrato como futura.

- 9.4 La PROPIETARIA dejará indemne de cualquier responsabilidad a la GESTORA de cualesquiera obligaciones dimanantes de los contratos laborales que el anterior gestor/explotador del Complejo Hotelero tuviese con los respectivos trabajadores.

- 9.5 En el supuesto de que la GESTORA tuviera que sufragar alguna responsabilidad o indemnización del personal laboral del Complejo Hotelero como consecuencia de actuaciones anteriores a la fecha de suscripción del Acta de Entrega y Recepción, la PROPIETARIA manifiesta que la GESTORA estará habilitada para realizar una compensación, previa acreditación documental a la PROPIEDAD, con el Precio Mínimo Garantizado tal y como éste ha sido establecido en la cláusula 6.2, por la totalidad de dicha indemnización, así como aquellos gastos legales en los que hubiera podido incurrir la GESTORA como consecuencia del pago de dicha indemnización o responsabilidad por cuenta del anterior gestor del Complejo Hotelero.

DECIMA. - GASTOS Y SUMINISTROS

- 10.1 **Gastos derivados de la Explotación Hotelera.** Serán de cuenta y a cargo exclusivo de la GESTORA el abono puntual de todos los gastos correspondientes al ejercicio de su actividad en el Complejo Hotelero y de todos los suministros privativos de éste (gas, luz, teléfono, etc.) que se devenguen desde la firma del Acta de Entrega y Recepción, asumiendo los gastos de

contadores, mantenimiento de instalaciones y reparación y sustitución de las mismas.

- 10.2 Gastos de la PROPIETARIA.** Serán a cuenta de la PROPIETARIA cualesquiera gastos e impuestos distintos de los indicados en el apartado 10.1 anterior, que se devenguen en relación con la propiedad del Complejo Hotelero (incluyendo el impuesto sobre bienes inmuebles (IBI)).
- 10.3 Impuestos.** Serán a cuenta de la GESTORA los tributos, tasas, arbitrios y contribuciones, actuales o futuras, que graven el uso del Complejo Hotelero y/o la actividad que en él se ejerza desde el desde la firma del Acta de Entrega y Recepción , derivados de cualquier organismo público, ya sea estatal, autonómico o local, con excepción del impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) del hotel o cualquier otro que grave la propiedad del mismo, que será de cuenta de la PROPIETARIA.

DÉCIMOPRIMERA. - OBRAS

- 11.1** La GESTORA recibe de la PROPIETARIA el Complejo Hotelero objeto de este Contrato, junto con todos los bienes e instalaciones y el equipamiento y mobiliario obligándose a usar de todo ello según su adecuado destino, sin producir menoscabo alguno más que el derivado de su uso y funcionamiento normal, cuidando de su conservación y mantenimiento.
- 11.2** Toda vez que la GESTORA ha tenido acceso físico a las instalaciones y ha dispuesto de información suficiente para la comprobación del funcionamiento y operatividad de todo el equipamiento e instalaciones del Complejo Hotelero, la presente aceptación mediante la firma del Acta de Entrega y Recepción implica la plena conformidad con su estado e idoneidad.
- 11.3** La GESTORA responderá frente a la PROPIETARIA de todos aquellos daños, roturas y perecimientos, producidos por su acción, tanto por sí mismo, como por sus empleados, usuarios y clientes, sin perjuicio de poder repetir, por medio de las acciones jurídicas que le competen, contra dichas terceras personas, autores directos de los referidos actos.
- 11.4** La GESTORA se hará cargo, por su cuenta, de las reparaciones ordinarias derivadas del uso, en lo que se refiere a equipamiento y mobiliario, instalaciones de las habitaciones y demás servicios instalados en el Complejo Hotelero, con el límite de las que vengan causadas por vicios propios de la construcción, suscribiendo por su cuenta aquellos contratos de mantenimiento y reparación que estime necesarios con las empresas de su elección.
- En ningún caso, la GESTORA se hará cargo de dichas reparaciones cuando aquéllas estén motivadas por defectos originarios o de instalación original de los elementos de que se trate.
- 11.5** La GESTORA deberá reparar, preservar y mantener el Complejo Hotelero, incluyendo los trabajos de mantenimiento:

- (i) establecidos de manera habitual por los industriales para el correcto funcionamiento de los equipos instalados (ascensores, aire acondicionado, grupo electrógeno, cocinas industriales).
 - (ii) habituales en hostelería (pintura, limpieza de moquetas, colchas, tapicerías, alfombras, pulido y encerado de suelos, maderas, metales, mármoles).
- 11.6** Por su parte, la PROPIETARIA se obliga a la realización de los trabajos, obras de reparaciones o reposiciones:
- (i) respecto de elementos estructurales, sus instalaciones fijas, maquinarias y demás elementos que estén incorporados al Complejo Hotelero;
 - (ii) que ordene la autoridad competente o sean legalmente obligatorias;
 - (iii) que afecten a la estabilidad o estructura del Complejo Hotelero;
 - (iv) que tengan origen en vicios constructivos, defectos originarios o de instalación.
- 11.7** A tal efecto, la GESTORA deberá comunicar al PROPIETARIA aquellos defectos, deficiencias, partes dañadas, mobiliario que hubiese que renovar dado el tiempo de uso del mismo o reparaciones que observe, así como las reposiciones que resulten precisas, dando cuenta de todo cuando aconteciere al objeto de que proceda al PROPIETARIA a remediarlo, máxime cuando ello afecte, de un modo esencial, al normal funcionamiento ininterrumpido de la industria objeto de este Contrato, en cuyo caso, si la PROPIETARIA no procediera a tal fin, la GESTORA queda facultada para realizarlo por cuenta de la PROPIETARIA, con derecho a resarcirse del coste de lo que al efecto realice deprecándolo de Precio Mínimo Garantizado.
- 11.8** La GESTORA se obliga a permitir una revisión anual de las instalaciones del Complejo Hotelero. La fecha de la revisión será notificada por la PROPIETARIA a la GESTORA por escrito y de forma fehaciente con quince (15) días naturales de antelación a la realización de la misma, que en todo caso será consensuada por ambas Partes.
- 11.9** La PROPIETARIA deberá realizar, a su exclusiva costa:
- (i) La conservación, mantenimiento, reparación y reposición de los elementos estructurales del Hotel, incluida cubierta y fachada, así como la reposición de las instalaciones generales del Complejo Hotelero incluyendo el mobiliario.
 - (ii) Las obras de adaptación o reforma del Hotel, que vengan requeridas por la Ley como resultado de cambios en la legislación vigente en cada momento aplicable a los establecimientos hoteleros de tres estrellas.
- 11.10** La ejecución de las mencionadas obras, reparaciones y reposiciones deberán llevarse a cabo de forma que se cause el menor trastorno posible a la GESTORA.

- 11.11 La PROPIETARIA deberá informar a la GESTORA, con diez (10) días de antelación, de su intención de realizar las mencionadas obras, a fin de que la GESTORA pueda planificar adecuadamente su negocio. El plazo anterior solamente podrá ser reducido cuando concurren circunstancias excepcionales que obliguen a una intervención inmediata en aras del mantenimiento de unos niveles adecuados de seguridad, higiene y salubridad.

DÉCIMOSEGUNDA. - AUTORIZACIONES Y LICENCIAS ADMINISTRATIVAS

- 12.1 El Complejo Hotelero cuenta con los permisos y licencias de apertura y funcionamiento obligatorios que les han sido exigidos por los organismos municipales, autonómicos y estatales.
- 12.2 En caso de que la falta de alguno de los referidos permisos y licencias impida llevar a cabo los servicios objeto de este Contrato, la PROPIETARIA estará obligada a sufragar todos los gastos precisos para subsanar dichas deficiencias.
- 12.3 En caso de imposibilidad de subsanación, la GESTORA podrá rescindir unilateralmente el presente Contrato, sin que de ello derive indemnización alguna a favor de las Partes.

DÉCIMOTERCERA. - PROPIEDAD INTELECTUAL E INDUSTRIAL

- 13.1 Cada parte continuará siendo dueña exclusiva de cualquier derecho de propiedad intelectual o industrial previamente existente a la formalización de este Contrato.
- 13.2 La utilización, por parte de la PROPIETARIA, de nombres, marcas, signos, logotipos, o know-how técnico o tecnológico, operativo o de organización y funcionamiento, métodos y sistemas u otros distintivos o identificaciones y, en general, todo material que sea facilitado como consecuencia de la ejecución del Contrato, se entenderán como de propiedad exclusiva de propiedad del Grupo Blue Sea, o por indicación de la misma, en ningún caso se entenderá como licencia o cesión de uso o constitución de derecho alguno a favor de la PROPIETARIA sobre dichos bienes.
- 13.3 La PROPIETARIA expresamente autoriza a utilizar la denominación y el logotipo de la sociedad Blue Sea, propiedad de la GESTORA bajo el número de registro M2982092 (la "**Marca Blue Sea**").
- 13.4 La GESTORA queda expresamente autorizada para que durante la vigencia de este Contrato identifique y utilice la Marca Blue Sea junto con el rótulo enunciativo de la denominación del Complejo Hotelero donde se desarrolla la actividad objeto de este Contrato, o bien cualquier otro nombre que ésta emplee o registre para la explotación de establecimientos turísticos
- 13.5 El presente Contrato no implica ni comporta la transmisión de derechos ni la cesión de licencia ni ningún otro derecho de uso a favor de la PROPIETARIA respecto de los derechos de propiedad industrial e intelectual de la GESTORA,

en el bien entendido de que aquélla no podrá en ningún caso hacer uso de las marcas, logos y signos distintivos de la GESTORA.

- 13.6 Asimismo, la PROPIETARIA se obliga a suprimir, durante la vigencia del Contrato contemplado en la cláusula Segunda, cualquier otra denominación, logo o marca que pueda entrar en conflicto con la Marca Blue Sea, es decir, cualquier otro logo, denominación o marca de la misma industria que pueda inducir a confusión, que no sea propiedad del Grupo Blue Sea, y que se encuentre en el Complejo Hotelero.

DÉCIMOCUARTA. - LIMITACIONES A LA TRANSMISIÓN

- 14.1 La PROPIETARIA podrá transmitir libremente la propiedad del Inmueble (en su conjunto, no cabiendo transmisiones parciales) en cuyo caso, la PROPIETARIA incluirá expresamente como condición de dicha transmisión, la subrogación del adquirente o adquirentes en todos los derechos y obligaciones de la GESTORA bajo el presente Contrato, y el mantenimiento de la GESTORA en la posesión del Complejo Hotelero objeto de este Contrato, durante todo el plazo de vigencia que del mismo reste.
- 14.2 En todo caso, antes de comprometer la transmisión del Complejo Hotelero, la PROPIETARIA realizará sus mejores esfuerzos para verificar el cumplimiento de la normativa sobre prevención de blanqueo de capitales en cuanto a la operación de venta y comprobará la identidad y reputación del potencial comprador, debiendo rechazar como posibles adquirentes a entidades o personas que no cumplan dichos criterios.
- 14.3 En caso de transmisión del Complejo Hotelero por parte de la PROPIETARIA a un Competidor de la GESTORA, esta tendrá el derecho de adquisición preferente contemplado en la cláusula decimosexta del presente Contrato. A efectos de la presente Cláusula, competidor significa una sociedad cuya actividad principal sea la explotación comercial e industrial de establecimientos turísticos, hoteles y apartamentos o una sociedad del grupo de esa sociedad, de acuerdo con la definición de grupo contenida en el artículo 42 del Código de Comercio (el "Competidor").

DÉCIMOQUINTA. - CESIÓN DEL CONTRATO

- 15.1 Asimismo, la PROPIETARIA autoriza expresamente a la GESTORA a ceder la posición que ostenta en el presente Contrato a cualquiera de las sociedades de su grupo o sociedades con las que colabore o que mantenga relación comercial o pueda mantener en un futuro, y que, en su caso podrán estar relacionadas o pertenecer a su grupo (la "Cesión").
- 15.2 La Cesión deberá ser comunicada fehacientemente a la PROPIETARIA, no teniendo validez ni eficacia aquella Cesión que no sea comunicada de manera expresa por la GESTORA.
- 15.3 Asimismo, la GESTORA estará facultada para ceder o subrogar el presente Contrato a favor de sociedades pertenecientes a su Grupo de Empresas, o sociedades de su mismo grupo de empresas sin necesidad de autorización

expresa de la PROPIETARIA, en la totalidad de derechos y obligaciones que se estipulan en el presente Contrato.

- 15.4 A éstos efectos se considerarán pertenecientes al Grupo de Empresas de la GESTORA, aquellas entidades que cumplan con los requisitos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio (Real Decreto de 22 de agosto de 1885, modificado por el Real Decreto-ley 18/2017, de 24 de noviembre).
- 15.5 La PROPIETARIA podrá subrogar a un tercero en los derechos y obligaciones dimanantes de este Contrato, si bien deberá notificar fehacientemente esta subrogación a la GESTORA.
- 15.6 Ningún cambio en la GESTORA como resultado de cualquier modificación estructural (fusión, transformación, escisión, transmisión de acciones o cualquier operación societaria recogida en la legislación española) tendrá la consideración de Cesión.
- 15.7 No será válida ni eficaz la Cesión o transmisión que incumpliera las presentes disposiciones.
- 15.8 Con sujeción a lo anterior, el presente Contrato, incluyendo sus distintos términos y disposiciones, surtirá efectos a favor de cualesquiera cesionarios autorizados y personas que pudieran suceder a cada una de las Partes, siendo asimismo vinculante para todos ellos.

DECIMOSEXTA. - DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

La PROPIETARIA del Inmueble, concede a la GESTORA un derecho de adquisición preferente para el supuesto en que quisiera proceder a la transmisión del Complejo Hotelero; de tal modo que en caso de que la PROPIETARIA estuviere interesada en transmitir el Complejo Hotelero, se lo deberá comunicar fehacientemente y por escrito a la GESTORA, indicándole en el mismo el nombre del comprador, el precio de su oferta y las condiciones de la misma (la "Oferta"), otorgándole a ésta un plazo máximo de treinta (30) días hábiles, a partir de la recepción del requerimiento, para que responda de forma fehaciente y por escrito.

Transcurrido ese plazo sin respuesta alguna por la GESTORA se considerará que renuncia al derecho aquí pactado y la PROPIETARIA dispondrá de un plazo de treinta días hábiles para la transmisión del Inmueble en las condiciones comunicadas a la GESTORA.

En caso de que antes de que finalice el referido período de treinta (30) días hábiles, la GESTORA notifique fehacientemente a la PROPIETARIA la decisión de adquirir el Inmueble en los términos señalados en la Oferta, la GESTORA y la PROPIETARIA procederán a otorgar la correspondiente escritura de compraventa en un plazo máximo de treinta (30) días hábiles adicionales.

DÉCIMOSÉPTIMA. -

RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

- 17.1 Causas de resolución generales.** El presente Contrato podrá resolverse anticipadamente por mutuo acuerdo de las Partes o, a instancia de una de las Partes, por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por la otra parte en virtud del presente contrato causados con dolo, mala fe o negligencia grave, sin perjuicio de lo previsto en el apartado 13.2 siguiente. No obstante, en este supuesto, la parte cumplidora podrá optar por solicitar esta resolución o la continuación del mismo exigiendo de la otra el íntegro cumplimiento de sus obligaciones, con abono de daños y perjuicios en ambos casos.
- 17.2** En los restantes casos, el presente Contrato se extinguirá por las causas generales establecidas en el Código Civil y en el Código de Comercio.
- 17.3** El incumplimiento de las obligaciones establecidas expresamente en este Contrato, así como aquellas que no estando incluidas de forma expresa, surjan en el desarrollo de los Servicios objeto de este Contrato, supondrá causa de resolución automática, y con derecho a la indemnización por los daños y perjuicios sufridos.
- 17.4 Resolución por mejor título:** El presente Contrato se resolverá de manera anticipada en caso de que apareciese un tercero con mejor título que la GESTORA. En dicho supuesto, la GESTORA estará habilitada para reclamar de la PROPIETARIA una indemnización que se cuantificará en todos aquellos gastos en que se hayan incurrido desde la fecha de formalización de este Contrato hasta la fecha de notificación de la resolución, así como el lucro cesante y cualesquiera posibles indemnizaciones a las que tenga que hacer frente la GESTORA como consecuencia de la resolución anticipada del presente CONTRATO por causas no imputables a la GESTORA.
- 17.5 Notificación previa.** En caso de que se produzca cualquier incumplimiento por cualquiera de las Partes de los que pudieran dar lugar a la resolución conforme a lo establecido en la Estipulación 17.1 anterior, la parte cumplidora deberá notificar dicha circunstancia a la otra parte, que dispondrá de un plazo máximo de siete (7) días naturales en el supuesto de incumplimiento de obligaciones de pago y de quince (15) días naturales para subsanar o reparar dicho incumplimiento. Transcurrido dicho plazo sin que la parte incumplidora haya reparado o subsanado el incumplimiento, la otra parte podrá ejercitar su derecho a resolver este Contrato conforme a lo previsto en el apartado 17.1 anterior.

La facultad de subsanación de incumplimientos de obligaciones distintas de las de pago antes referida no podrá utilizarse por las Partes en más de dos (2) ocasiones durante un plazo ininterrumpido de doce (12) meses (a contar desde la fecha en que el primer incumplimiento le hubiera sido notificado por la parte cumplidora, según el caso); en consecuencia, ante un tercer incumplimiento de cualesquiera obligaciones (distintas de las de pago) durante el referido período, la parte cumplidora podrá automáticamente resolver el Contrato con las consecuencias antes referidas.

- 17.3 Modificación del objeto del Contrato.** En el supuesto de que durante el periodo de vigencia del presente Contrato se produzca, por cualquier causa, incluidos expedientes urbanísticos, expropiatorios o de cualquier otra clase, una alteración permanente en el objeto, la GESTORA no podrá resolver el Contrato, salvo causas de fuerza mayor o imposibilidad de ejercer la actividad hotelera; no obstante, se aplicará una disminución del Precio que corresponda a la variación del objeto en el supuesto de que tal modificación afecte de forma directa al ejercicio de la actividad.

DÉCIMOCTAVA. - SEGUROS.

Por cuenta de la PROPIETARIA. La PROPIETARIA suscribirá y mantendrá a su costa, un seguro de responsabilidad civil y un seguro que cubra daños al Complejo Hotelero ("continente"), con una compañía aseguradora de reconocido prestigio.

Por cuenta de la GESTORA. La GESTORA suscribirá y mantendrá a su propia costa, un seguro de responsabilidad civil y un seguro que cubra daños al contenido del Complejo Hotelero con una compañía aseguradora de reconocido prestigio.

DÉCIMONOVENA. - MISCELANEA

- 19.1 ELEVACIÓN A PÚBLICO.** Cualquiera de las Partes queda expresamente facultada para requerir la elevación a público del presente Contrato.

Cuantos gastos e impuestos se devenguen por dicha elevación a público serán de cuenta de la parte que lo solicite.

- 19.2 Integridad.** El Contrato sustituye a todos los restantes contratos o pactos, escritos o verbales, concluidos entre las Partes de forma previa a la suscripción del Contrato en relación con el objeto del mismo, los cuales dejarán de tener vigencia y efectividad desde la fecha de firma de este Contrato.

- 19.3 Modificaciones.** Carecerá de validez y eficacia cualquier modificación del Contrato que no se recoja por escrito y que no sea formalizada por las Partes en forma idéntica a la del Contrato.

- 19.4 Carácter independiente de las cláusulas.**

19.4.1 La posible declaración, por órgano judicial o administrativo, de ilegalidad, nulidad, invalidez o inexigibilidad de una o más cláusulas del Contrato o de parte de las mismas, no acarreará la ilegalidad, nulidad, invalidez o inexigibilidad de las demás cláusulas ni de las restantes partes de las mismas, las cuales permanecerán plenamente válidas en todo aquello que proceda, todo ello siempre que las cláusulas o parte de las mismas declaradas ilegales, nulas, inválidas o inexigible no sean esenciales.

19.4.2 Las cláusulas o partes de las mismas declaradas ilegales, nulas, inválidas o no exigibles se entenderán eliminadas del Contrato o no aplicables en esa circunstancia, según los casos, y las Partes negociarán de buena fe su sustitución y las medidas que se adecuen en mayor medida a la finalidad pretendida por las mismas.

19.5 Inexistencia de renuncia.

19.5.1 La renuncia de una de las Partes a exigir el cumplimiento de alguna de las obligaciones previstas en el Contrato o a ejercer alguno de los derechos o acciones que le asisten en virtud del mismo:

- (a) no libera a la otra Parte del cumplimiento íntegro de las restantes obligaciones contenidas en el Contrato; y
- (b) no se entenderá como una renuncia a exigir en un futuro el cumplimiento de cualquier obligación o a ejercer derechos o acciones previstos en el Contrato.

19.5.2 La dispensa, aplazamiento o renuncia a alguno de los derechos contemplados en el Contrato, o a una parte de los mismos:

- (a) únicamente será vinculante si consta por escrito;
- (b) podrá quedar sujeta a las condiciones que el otorgante de dicha dispensa, aplazamiento o renuncia considere oportuno;
- (c) se limitará al caso concreto en el que se produjo; y
- (d) no afectará a la exigibilidad en otros supuestos del derecho al que afecta ni a la exigibilidad de ningún otro derecho que exista en relación con las Partes.

19.6 Gastos y tributos.

19.6.1 Cada Parte correrá con los gastos en los que incurriese como consecuencia de la redacción, preparación, negociación y suscripción del Contrato.

19.6.2 Las tasas e impuestos que se devenguen como consecuencia o en relación con la suscripción de este Contrato serán asumidos por el sujeto pasivo que resulte como consecuencia de la ley que resulte de aplicación.

DUODECIMA. - NOTIFICACIONES

Toda notificación que deban dirigirse las partes en relación con el presente Contrato deberá dirigirse por conducto fehaciente a las siguientes direcciones:



Las notificaciones efectuadas en estos domicilios se entenderán bien realizadas salvo que por conducto fehaciente cualquiera de las partes hubiese dado a conocer su cambio de domicilio, con una antelación mínima de quince (15) días respecto a la fecha en que deba surtir efecto.

DECIDUODECIMA- LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN

18.1 Ley aplicable. El Contrato se registrá e interpretará conforme al derecho común español; especialmente, por la voluntad de las partes; en su defecto, por el Código Civil.

18.2 Jurisdicción. Las partes, con renuncia al fuero que pudiera corresponderles, acuerdan someterse a los Juzgados y Tribunales de Las Palmas de Gran Canarias para la resolución de cuantas discrepancias pudieran surgir en relación con la interpretación y/o ejecución del presente Contrato.

Y EN PRUEBA DE CONFORMIDAD, ambas Partes firman el presente documento por duplicado ejemplar en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

LA PROPIETARIA



LA GESTORA

