

En Estepona, a 28 de febrero de 2023

### PRESENTES

De una parte, **DON JUAN JOSÉ FERRER GUTIÉRREZ DE LA CUEVA**, mayor de edad, con domicilio a efecto de este contrato en Urbanización Alcazaba Beach apartamento número 401, Estepona (Málaga) y con D.N.I. nº 24.761.914 E.

Y, de otra parte, **DON ANTONIO CAMPUZANO ROJAS**, mayor de edad, con domicilio a efecto de este contrato en Urbanización Los Jardines de la Colonia 64 casa 22, San Pedro de Alcántara, Marbella (Málaga) y con D.N.I. nº 27.331.529 E.

### ACTÚAN

El primero, **DON JUAN JOSÉ FERRER GUTIÉRREZ DE LA CUEVA**, actúa en nombre y representación de la **AGRUPACIÓN DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS DEL COMPLEJO RESIDENCIAL ALCAZABA BEACH** con NIF H-93.718.393 (en adelante LA COMUNIDAD), en su calidad de presidente,

Y el Segundo, **DON ANTONIO CAMPUZANO ROJAS**, actúa en nombre y representación de la sociedad **PORRIDGE S. L.** con NIF B-93.478.949 (en adelante EL CONCESIONARIO) en su calidad de administrador único.

### MANIFIESTAN

1º. Que ambas partes reconocen que tienen la capacidad jurídica y de obrar necesarias a los efectos de la celebración del presente contrato.

2º.- Que LA COMUNIDAD, es propietaria del local de restaurante denominado "CLUB SOCIAL BEACH II", sito en la comunidad de propietarios, y de las instalaciones de cocinas, frigoríficos, utensilios y equipos necesarios a los efectos de la prestación de los servicios de restauración disponibles en la cafetería, el bar y el restaurante.

Que el **ANEXO I** incluye un plano del restaurante y sus instalaciones.



AGRUPACIÓN COMUNIDAD DE PROPIETARIOS  
COMPLEJO RESIDENCIAL ALCAZABA BEACH  
C.I.F. H-93718393  
Ctra. Cádiz KM. 158  
29680 Estepona (Málaga) - España

Que el **ANEXO II** incluye el inventario de equipos, utensilios y enseres del restaurante.

Que el **ANEXO III** incluye los menús con los precios aprobados.

3º.- Que EL **CONCESIONARIO** manifiesta bajo su responsabilidad que acredita una amplia experiencia empresarial en el sector de la Restauración y dispone de la adecuada estructura empresarial, financiera, organizativa y de personal que le permite llevar a cabo los servicios propios de este restaurante.

4º.- Que igualmente EL **CONCESIONARIO** conoce el local y su funcionamiento, así como las características de LA COMUNIDAD.

5º- Que, teniendo en cuenta los antecedentes anteriores, ambas partes han convenido formalizar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE NEGOCIO, /CONCESION DE SERVICIOS DE CAFETERIA, BAR Y RESTAURANTE**, que formalizan con arreglo a las siguientes,

### CLÁUSULAS

**PRIMERA.- Objeto.** LA COMUNIDAD, por la presente adjudica a EL **CONCESIONARIO** la gestión de los servicios de Cafetería, Bar y Restaurante del “**CLUB SOCIAL BEACH II**” para uso exclusivo de los propietarios, inquilinos y sus invitados que le acompañan. EL **CONCESIONARIO** se compromete a prestar dichos servicios con un alto estándar de calidad conforme a los precios acordados en las cartas del **ANEXO III**.

Las partes pactan que el único uso del “**CLUB SOCIAL BEACH II**” es para los servicios de Cafetería, Bar y Restaurante quedando absolutamente prohibido ejercer cualquier otra actividad.

Queda prohibida la instalación de juegos recreativos.

EL **CONCESIONARIO** podrá prestar servicios de restauración en la zona de hamacas de la urbanización utilizando solo vasos de plástico y platos de papel.

Para comidas de grupos de más de 30 comensales es preciso la autorización de LA COMUNIDAD.

Queda prohibida la presencia de animales.

EL **CONCESIONARIO** se compromete a no almacenar en el local materias peligrosas.



AGRUPACIÓN COMUNIDAD DE PROPIETARIOS  
COMPLEJO RESIDENCIAL ALCAZABA BEACH  
C.I.F. 159718343  
Ctra. Cádiz KM. 158  
29680 Estepona (Málaga) - España

EL CONCESIONARIO y el personal por el contratado, no puede utilizar las plazas de aparcamiento cercanas a los bloques de vivienda de la urbanización.

EL CONCESIONARIO se compromete a hacer observar las normas sobre vestimenta en el local aprobadas por LA COMUNIDAD, debiendo informar y obligar a su cumplimiento y, en caso de negativa, requerirles para que abandonen el local.

EL CONCESIONARIO se compromete a que su personal deposite las basuras procedentes del restaurante en los puntos de recogida distintos de la entrada de la urbanización.

**SEGUNDA.- Área de prestación del servicio.** Los locales en los que se deben atender y prestar debidamente los servicios de Cafetería, Bar y Restaurante del “CLUB SOCIAL BEACH II” son los siguientes:

- Bar y Cafetería.
- Restaurante interior.
- Restaurante Terraza exterior.

EL CONCESIONARIO reconoce recibir en perfecto estado de conservación el local y se compromete a mantenerlo realizando las obras de mantenimiento que sean necesarias y devolverlo en el mismo estado de conservación que a la entrega.

EL CONCESIONARIO no podrá hacer obras que modifiquen el local salvo autorización escrita de LA COMUNIDAD. Todas las obras que previamente se autoricen serán efectuadas por el CONCESIONARIO bajo dirección técnica, sujetas a las pertinentes licencias municipales, y de modo que no perjudiquen ni durante su realización ni después de terminadas, la seguridad del edificio, con el compromiso de comunicarlo fehacientemente al CONCESIONARIO antes de comenzar las obras. Las obras realizadas quedarán en beneficio de LA COMUNIDAD y no podrá reclamar pago o indemnización de ninguna clase.

EL CONCESIONARIO permitirá el acceso al local de los miembros de la Junta Directiva, la gerencia y administración, y los operarios de mantenimiento debidamente autorizados a fin de comprobar el cumplimiento de las condiciones del contrato.



AGRUPACIÓN COMUNIDAD DE PROPIETARIOS  
COMPLEJO RESIDENCIAL ALCAZABA BEACH  
C.I.F. F93718393  
Ctra. Cádiz KM.158  
29680 Estepona (Málaga) - España

**TERCERA.- Duración.** Este contrato entrará en vigor el 1 de marzo de 2023 y será aplicable hasta el 31 de diciembre de 2023, a cuyo término vencerá sin mediar requerimiento alguno ni obligación de prórroga para ninguna de las partes, excluyéndose expresamente la tácita reconducción.

No obstante lo anterior, el contrato podrá prorrogarse posteriormente por períodos de un año de forma sucesiva a criterio de ambas partes, debiendo en tal caso proceder a documentar por escrito la oportuna prórroga con al menos treinta días de antelación a cada vencimiento anual, incluyendo una revisión del canon a pagar por EL CONCESIONARIO y los precios a aplicar por el mismo.

**CUARTA.- Canon de la concesión.** EL CONCESIONARIO abonará a LA COMUNIDAD un canon mensual de 2.500 euros más 21 % de IVA los meses de julio y agosto y 1.500 euros más 21 % de IVA los restantes meses del periodo de contrato, en concepto de concesión. Estas cantidades se abonarán anticipadamente antes del día 5 de cada mes, mediante transferencia bancaria a la cuenta corriente de la Comunidad de Propietarios número ES90 0081 0611 9200 0187 3489.

**QUINTA.- Fianza.** EL CONCESIONARIO entrega en este acto a LA COMUNIDAD, una fianza por un importe de VEINTE MIL EUROS (20.000.- euros) en concepto de fianza del presente contrato de arrendamiento, con vencimiento el día 31 de diciembre de 2023, en garantía del cumplimiento de este contrato, estando afecta en primer lugar al pago de la renta, en segundo lugar al pago de los equipos, utensilios y enseres del inventario del **ANEXO II** que falten, en tercer lugar al pago de los servicios y suministros imputables a EL CONCESIONARIO y, por último, al pago de las penalizaciones por retraso en el desalojo, a razón de 3.000 euros por mes, así como a los daños o desperfectos causados en los locales.

La fianza, será devuelta a EL CONCESIONARIO a los NOVENTA DIAS de la finalización del contrato, tras revisión conjunta de las instalaciones, elementos y demás enseres entregados por LA COMUNIDAD a EL CONCESIONARIO en el momento de la formalización del contrato, en caso de haber sido atendidas voluntariamente las responsabilidades a que está afecto.



AGROPACIÓN COMUNIDAD DE PROPIETARIOS  
COMPLEJO RESIDENCIAL ALCALABA BEACH  
C.I.F. F9371839  
Ctra. Cádiz KM. 168  
29680 Estepona (Málaga) - España

El CONCESIONARIO se obliga a mantener en vigor esta garantía, disponible en todo momento equivalente al cálculo de la cantidad resultante de despedir al personal sin causa justificada en caso que sea superior a la cantidad mencionada.

**SEXTA.- Locales, instalaciones y equipamiento.** LA COMUNIDAD, pone a disposición de EL CONCESIONARIO el local indicado en el ANEXO I dotado de los equipos, utensilios y enseres relacionados en el ANEXO II, que permiten llevar a cabo los servicios de Cafetería, Bar y Restaurante del "CLUB SOCIAL BEACH II" existente en LA COMUNIDAD.

Asimismo, LA COMUNIDAD, por la presente entrega a EL CONCESIONARIO los objetos, utensilios, aparatos, mantelería, vajilla, cubertería y demás elementos que se relacionan en el inventario separado que, suscrito por las partes y adjunto al presente, forma parte integrante del presente contrato.

Durante la vigencia del presente contrato EL CONCESIONARIO será responsable del mantenimiento, reparación y/o reposición de las instalaciones o bienes que posteriormente se rompan, deterioren o queden inutilizables, de manera que todo lo que reciba EL CONCESIONARIO será mantenido y devuelto por EL CONCESIONARIO a LA COMUNIDAD en las mismas condiciones a la finalización del contrato cualquiera que sea la causa de la extinción del mismo.

**SÉPTIMA.- Mantenimiento y Conservación.** Constituye obligación del CONCESIONARIO/arrendatario la completa limpieza, mantenimiento y cuidado de las zonas de cocina y barra y de las instalaciones de almacenaje, bodega y cafetería.

Cualquier alimento o bebida que se derrame o se rompa durante la prestación de los servicios de Cafetería, Bar y Restaurante deberá ser limpiado de manera inmediata por EL CONCESIONARIO en cualquier área de prestación del servicio, incluyendo la zona de terraza exterior.

**OCTAVA.- Música.** No estará permitido la utilización de música salvo aprobación expresa de LA COMUNIDAD.



AGROPACIÓN COMUNIDAD DE PROPIETARIOS  
COMPLEJO RESIDENCIAL ALCAZABA BEACH  
C.I.F. 493748393  
Ctra. Cádiz KM. 158  
29680 Estepona (Málaga) - España

**NOVENA.- Impuestos, Servicios y Suministros.** EL CONCESIONARIO pagará a LA COMUNIDAD los consumos de agua, electricidad, teléfono y cualesquiera otros suministros realizados por LA COMUNIDAD. Dichos gastos se calcularán en función de la lectura del contador facilitada por la empresa suministradora o encargada de su medición y facturación.

EL CONCESIONARIO declara conocer plenamente la situación urbanística y de planeamiento del local, así como los usos administrativamente permitidos en el mismo.

Serán de cuenta exclusiva del CONCESIONARIO todos los gastos, tasas, impuestos y demás derechos derivados de la tramitación y de la obtención de los permisos y licencia oficial de instalación, apertura y del ejercicio de la actividad. La Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach no asume responsabilidad alguna si por los organismos competentes no se concediera al arrendatario la apertura, o se prohibiera una vez autorizada. Los impuestos, arbitrios, contribuciones y demás que se impongan correspondientes al negocio o por razón del mismo son de exclusiva cuenta y cargo del CONCESIONARIO.

EL CONCESIONARIO deberá abonar cualquier otro suministro, gasto, impuesto, arbitrio, multa, penalizaciones, tarifa, tasa (incluidas las tasas de licencia y las tasas de recogida de basura), relacionado con la actividad empresarial objeto de este contrato serán por cuenta de EL CONCESIONARIO.

EL CONCESIONARIO se obliga a pagar a todos sus proveedores de cualquier clase de artículos adquiridos por aquéllos para la prestación de los servicios a que se refiere el presente documento, a su exclusivo costo y sin responsabilidad para LA COMUNIDAD, sin que EL CONCESIONARIO en ningún caso pueda utilizar el nombre de LA COMUNIDAD ya sea para contratar dichos servicios o incluso como mera referencia a efectos de entrega.

**DECIMA. - Horario de apertura.** El servicio se prestará durante todo el año. El horario que ha de cumplir EL CONCESIONARIO es:

- En temporada alta (desde el viernes de Dolores hasta el fin del puente de la Festividad del Pilar, ambos incluidos) desde las 9:30 de la



AGRUPACIÓN COMUNIDAD DE PROPIETARIOS  
COMPLEJO RESIDENCIAL ALCAZABA BEACH  
C.I.F. N.º 3718393  
Ctra. Cádiz KM. 158  
29680 Estepona (Málaga) - España

mañana, hasta las 11:30 de la noche, debiendo en todo caso permanecer abiertas y atendidas las instalaciones mientras haya socios en las mismas y, como máximo, hasta las 12 de medianoche. Todas las mesas y sillas de la tarraza deben de estar recogidas y el local cerrado.

- En temporada baja (resto del año) desde las 9:30 de la mañana hasta las 17:30.

- EL CONCESIONARIO podrá cerrar los lunes por descanso semanal, salvo en el período desde el 15 de julio al 15 de septiembre en el que se deberá garantizar la prestación del servicio.

Dicho horario podrá ser ampliado en caso de servicio de cena en el local durante la temporada baja, previo acuerdo de LA COMUNIDAD.

**DECIMOPRIMERA.- Personal.** EL CONCESIONARIO se compromete a mantener en cada momento el número de empleados necesario para un servicio adecuado y eficiente a los clientes, y a aumentar el personal en la medida que sea necesario a petición de LA COMUNIDAD y de acuerdo con los requerimientos del servicio. Al menos dos de los miembros del personal de servicio en cualquier momento deben ser bilingües (español e inglés).

Tanto la contratación como las condiciones de empleo de dichos trabajadores, en cuanto a sus salarios y sus cotizaciones a la seguridad social, serán de exclusiva responsabilidad de EL CONCESIONARIO, sin responsabilidad directa ni indirecta o vicaria alguna por parte de LA COMUNIDAD, que, sin embargo, tendrá derecho a comprobar en cualquier momento que EL CONCESIONARIO ha pagado los salarios y la seguridad social adeudados hasta la fecha a los efectos de evitar las repercusiones que los incidentes en materia laboral pudieran ocasionar.

EL CONCESIONARIO será además responsable de la disciplina del personal, de la observancia por parte del personal de una correcta y refinada deferencia hacia los usuarios del servicio, y de que los miembros del personal observen en todo momento las normas de higiene personal y vestimenta acordes con la calidad del servicio a prestar. Todo el personal que manipule alimentos deberá estar en posesión de un certificado de “manipulación de alimentos” expedido por la Junta de Andalucía.

En cuanto a la indumentaria del Maitre y de los camareros, será la que determine LA COMUNIDAD, en cada momento.



AGRUPACIÓN COMUNIDAD DE PROPIETARIOS  
COMPLEJO RESIDENCIAL ALCATABA BEACH  
C.I.F. H06718393  
Ctra. Cádiz KM. 158  
29680 Estepona (Málaga) - España

**DECIMOSEGUNDA.- Cumplimiento de la legislación y ordenanzas vigentes.** El CONCESIONARIO se compromete a cumplir con la legislación vigente en materia laboral, de seguridad social y de prevención de riesgos laborales para todo el personal asalariado, o de otra clase, que desarrolle su actividad en el establecimiento cedido de acuerdo con el presente para la explotación de los servicios de Cafetería, Bar y Restaurante durante el período de vigencia del contrato, manteniendo indemne de manera absoluta a LA COMUNIDAD, de manera que éste tendrá derecho de repetición directo y a primer requerimiento, por cualquier contingencia que se le pudiera derivar por el incumplimiento por EL CONCESIONARIO de la normativa laboral, de seguridad social y de prevención de riesgos laborales así como derivada del incumplimiento de cualquier normativa aplicable .

A estos efectos de comprobar el cumplimiento de la normativa referida en este apartado, EL CONCESIONARIO deberá entregar a LA COMUNIDAD con una frecuencia trimestral, siempre que le sea requerido LA COMUNIDAD la siguiente documentación:

- Relación de todos los trabajadores que durante el trimestre anterior hayan prestado los servicios para EL CONCESIONARIO en el restaurante especificando aquellos con contrato temporal o indefinido. Informe ITA (trabajadores en alta)
- Documentos de cotización –de los últimos tres meses, correspondientes a los trabajadores que hayan prestado los servicios con acreditación del pago de las cuotas resultantes.
- Certificación negativa de la empresa contratante de estar al corriente con la Seguridad Social, así como de no tener pagos aplazados.
- Acreditación de abono de los salarios a todos y cada uno de los trabajadores.

Con el fin de posibilitar la perfecta ejecución de la presente obligación, el CONCESIONARIO se obliga a ceder a favor de LA COMUNIDAD los datos personales de los trabajadores afectados de conformidad con lo previsto en esta Estipulación, datos que podrán ser incluidos en ficheros de titularidad de LA COMUNIDAD y que deberán ser utilizados con las finalidades directamente relacionadas con el objeto del presente Contrato y/o con las finalidades de controlar los pagos de salarios y/o cotizaciones.



AGROPACIÓN COMUNIDAD DE PROPIETARIOS  
COMPLEJO RESIDENCIAL ALCAZARA BEACH  
C.I.F. H08718393  
Ctra. Cádiz KM. 158  
29680 Estepona (Málaga) - España

Dicha cesión de datos deberá realizarse con las estrictas garantías de seguridad y consentimiento expreso de los afectados.

EL CONCESIONARIO será en todo momento responsable del cumplimiento de la Legislación de Protección de Datos de Carácter Personal en relación con la obtención y tratamiento de los datos personales por su parte, así como de la licitud de la cesión de los mismos en los términos recogidos en el presente Contrato, de conformidad con lo establecido en el artículo 11 de la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal y demás disposiciones concordantes.

EL CONCESIONARIO mantendrá indemne a LA COMUNIDAD y le indemnizará por cualesquiera daños que pudiere causar por el incumplimiento de sus obligaciones con sus trabajadores y con respecto a la Administración, incluyéndose entre tales daños, a título meramente enunciativo y no limitativo, cualesquiera indemnizaciones, sanciones, multas, penalizaciones y/o costes (incluyendo honorarios de abogados) que pueda sufrir como resultado del incumplimiento de la normativa de protección de datos de carácter personal y/o de las manifestaciones realizadas y las garantías prestadas en virtud de la presente Estipulación.

El incumplimiento por EL CONCESIONARIO de cualquiera de sus obligaciones en materia laboral y de seguridad social, así como de su obligación de entrega trimestral de documentación, facultará a LA COMUNIDAD para resolver el contrato con efectos inmediatos y sin derecho a indemnización alguna por parte de la contraparte.

EL CONCESIONARIO se compromete a cumplir con todas ordenanzas vigentes relativas a la Actividad Empresarial de Restaurante incluidas las ordenanzas de ruidos y las limitaciones de los espacios donde se puede fumar.

EL CONCESIONARIO mantendrá, en cualquier caso, la prohibición de fumar en la zona de Bar y Cafetería, en el Restaurante Interior y en la parte de la Terraza Exterior habilitada a tal efecto.

**DECIMOTERCERA.- Menú.** Ambas partes acuerdan que, como parte del servicio y objeto del presente contrato, los alimentos y bebidas a ser presentados y suministrados serán agrupados en categorías de acuerdo con su naturaleza, calidad y precio, y bajo los siguientes encabezados: "Carta", "Carta sin gluten", "Carta infantil" "Desayunos", "Carta de Vinos", y "Bebidas". Estas categorías junto con los precios pactados



AGRUPACIÓN COMUNITAT DE PROPRIETARIS  
COMPLEJO RESIDENCIAL TERRAZA BEACH  
C.I.F. A93718393  
Ctra. Cádiz KM. 158  
29680 Estepona (Málaga) - España

deberán ser firmados por EL CONCESIONARIO como prueba de la aprobación de éste e incluidos en este contrato como **ANEXO III**.

Cualquier modificación de las cartas de alimentos y bebidas en cuanto a calidad y precio requerirá sin excepción de la autorización previa de LA COMUNIDAD.

**DECIMOCUARTA. Póliza de seguro.** EL CONCESIONARIO contratará con una entidad aseguradora de acreditada solvencia, un seguro Multirriesgo de Daños, sobre el Continente por valor de cuatrocientos cincuenta mil euros (450.000,00€) y Contenido por valor de cincuenta mil euros (50.000,00€) como mínimo con las coberturas de: Incendio y riesgos complementarios, Riesgos extensivos, Daños por agua y Riesgos consorciales; nombrando beneficiario en caso de siniestro a LA COMUNIDAD.

EL CONCESIONARIO suscribirá igualmente un Seguro de Responsabilidad Civil, con las coberturas mínimas de Explotación, Productos, Patronal, Locativa, Contaminación accidental, y la Responsabilidad Civil de Espectáculos públicos y actividades recreativas de Andalucía (D 109/2005, 26 abril); para cubrir las reclamaciones y daños que le sean imputables por errores o negligencia en la prestación de los servicios encomendados, específicamente los daños a terceros que se produzcan como consecuencia de una intoxicación por alimentos o bebidas. Esta póliza tiene que incluir a LA COMUNIDAD como asegurado adicional sin perder su condición de tercero frente al CONCESIONARIO.

Los capitales mínimos exigidos en esta póliza serían de 1.200.000€ por siniestro y 450.000€ en sublímite por víctima.

Asimismo, EL CONCESIONARIO se compromete a la suscripción de cualquier otro seguro de carácter obligatorio, que sea necesario para el desarrollo de la actividad, como el seguro de Convenio Colectivo de Hostelería de la Provincia de Málaga (art. 59.- seguro de accidente), siendo de su única Responsabilidad el incumplimiento con estas obligaciones.

EL CONCESIONARIO se obliga y se compromete a suscribir los seguros indicados y mantenerlos en vigor durante toda la vigencia del presente contrato, aportando acreditación de los mismos a petición a LA COMUNIDAD.



AGROPACIÓN COMUNIDAD DE PROPIETARIOS  
COMPLEJO RESIDENCIAL ALCÁZABA BEACH  
C.I.F. H03718293  
Ctra. Cadiz KM. 158  
29680 Estepona (Málaga) - España

En caso de incumplimiento de alguno de los puntos anteriormente citados, LA COMUNIDAD, tendrá derecho a vetar la póliza que EL CONCESIONARIO pretenda contratar y exigir las correcciones y mejoras necesarias.

**DECIMOQUINTA. Facturación.** Queda terminantemente prohibido cobrar por servir cualquier tipo de comida o bebida sin presentar la factura correspondiente. Dicha factura deberá estar debidamente extendida junto con la fecha, artículo y precio.

LA COMUNIDAD, no será responsable de las cuentas pendientes que pudieran surgir entre EL CONCESIONARIO y los miembros de LA COMUNIDAD.

**DECIMOSEXTA. - Otros servicios.** EL CONCESIONARIO podrá proporcionar desayuno y almuerzo a cualquier miembro del personal de LA COMUNIDAD en el comedor de empleados a un precio previamente acordado.

El CONCESIONARIO no podrá prestar servicio a clientes no propietarios o a sus invitados en las instalaciones de LA COMUNIDAD sin autorización previa, ni podrá utilizar los utensilios y objetos que hayan sido puestos a su cargo, bajo inventario, para efectos de prestar servicio fuera de LA COMUNIDAD, salvo autorización expresa y por escrito de la misma.

Cuando LA COMUNIDAD decida organizar un almuerzo, cena o acto festivo, deberá avisar a EL CONCESIONARIO con al menos siete días de antelación y las condiciones y precios del servicio se establecerán de común acuerdo. Cuando tales festividades sean solicitadas por un propietario, como una reunión privada y dentro de las normas establecidas para tales eventos por LA COMUNIDAD, EL CONCESIONARIO establecerá las condiciones del servicio de mutuo acuerdo con el propietario.

Cuando en cualquiera de los supuestos referidos anteriormente no se llegue a un acuerdo con EL CONCESIONARIO, LA COMUNIDAD, tendrá libre derecho a utilizar los servicios de un tercero o empresa y a utilizar cualquier local que pueda ser necesario para tales fines.



AGROPACIÓN COMUNIDAD DE PROPIETARIOS  
COMPLEJO RESIDENCIAL ALCAZABA BEACH  
C.I.F. H03718393  
Ctra. Cádiz KM. 15B  
29680 Estepona (Málaga) - España

**DECIMOSEPTIMA- Infracciones graves.** La correcta calidad y nivel del servicio y el trato a los propietarios, sus invitados y la dirección de LA COMUNIDAD, sin ningún tipo de discriminación, independientemente de su cargo o rango, son parte fundamental de este contrato. El incumplimiento de las condiciones antes mencionadas, en particular las referidas al trato de los propietarios y sus invitados, constituirá, por tanto, una falta grave y causa razonable de resolución del presente contrato.

También se considerarán infracciones graves y causas suficientes para dar por terminado el presente contrato las siguientes:

- prestar servicios fuera de las instalaciones de LA COMUNIDAD, debidamente acreditados, utilizando cualesquiera elementos, utensilios, vajillas o cristalerías encomendados y pertenecientes a LA COMUNIDAD, sin haber obtenido la autorización previa y por escrito de la misma.

- modificar, cambiar o redecorar cualquier elemento de la propiedad de LA COMUNIDAD, sin el consentimiento expreso de la junta directiva, en particular en lo que respecta a las obras de construcción no autorizadas.

- el incumplimiento de las obligaciones contenidas en las presentes condiciones y el incumplimiento por parte de las personas en contacto con alimentos de la posesión del certificado de manipulador de alimentos exigido.

- cualquier otro incumplimiento significativo de las obligaciones asumidas por EL CONCESIONARIO en el presente contrato o en la oferta presentada.

**DECIMOCTAVA.- Quejas.** Cuando EL CONCESIONARIO desee formular una queja ante LA COMUNIDAD, deberá remitir la queja exclusivamente al Gerente de la misma y, en defecto de éste o cuando EL CONCESIONARIO considere que no ha sido atendido por el mismo, al presidente.

En el restaurante y en la cafetería será obligatorio que haya un “Libro de Reclamaciones” a disposición de todos los propietarios, en el que se harán constar las reclamaciones debidamente firmadas, indicando la persona que las reclama. El Gerente de LA COMUNIDAD deberá notificar inmediatamente a EL CONCESIONARIO cualquier queja y EL



AGRUPACIÓN COMUNIDAD DE PROPIETARIOS  
COMPLEJO RESIDENCIAL ALCAZABA BEACH  
C.I.F. 102718793  
Ctra. Cadiz Km. 158  
29680 Estepona (Málaga) - España

CONCESIONARIO deberá reconocer que ha sido “informado” firmando a continuación cualquier registro de este tipo.

El Gerente de LA COMUNIDAD es a todos los efectos el encargado de velar por el cumplimiento del presente contrato y deberá poner inmediatamente en conocimiento del presidente y de la junta directiva cualquier incumplimiento probado.

**DECIMONOVENA.- Transferencia o Cesión.** Este contrato tiene carácter personal y no puede, por tanto, ser transmitido, vendido, cedido o cedido a terceros bajo ningún título, sin la autorización expresa de LA COMUNIDAD, quedando completamente prohibido el traspaso del negocio sin autorización de LA COMUNIDAD.

Siendo la parte concesionaria una sociedad se entenderá que se lleva a cabo una cesión, venta o transmisión desde el momento en que se transfiera más del 25 por ciento del capital social, a cuyo efecto la sociedad arrendataria estará obligada a comunicar cualquier cambio en su estructura social.

**VIGÉSIMA.- Resolución del contrato.** LA COMUNIDAD podrá resolver y dar por extinguido de pleno derecho el presente contrato, entre otras, por las siguientes causas:

1. Por no abonar EL CONCESIONARIO el canon establecido en forma y plazo convenidos durante dos mensualidades consecutivas o por el impago de todos aquellos gastos que, por consumos o propios del desarrollo de la actividad de restauración, ya señalados en este contrato.

2. Por realizar el CONCESIONARIO cualquier tipo de obra sin previa autorización por escrito de la Comunidad de Propietarios.

3. Por destinar el CONCESIONARIO el negocio para uso distinto del expresamente pactado en este contrato.

4. Por incumplimiento, por parte del CONCESIONARIO, de cualquier obligación administrativa, tributaria, social, civil o laboral derivada de la contratación de personal, y cualquiera de las obligaciones asumidas por las partes.

5. Por realización de daños causados dolosamente en el negocio o en cualquier elemento del mismo.



AGROPACIÓN COMUNIDAD DE PROPIETARIOS  
COMPLEJO RESIDENCIAL ALCAZABA BEACH  
C.I.F. H93118395  
Ctra. Cádiz KM. 156  
29680 Estepona (Málaga) - España

6. Por la cesión, venta o transferencia de los derechos derivados del presente contrato por parte de EL CONCESIONARIO a un tercero, ya sea como consecuencia de un acto personal, natural o judicial, o de un cambio en cualquiera de los integrantes del grupo sin autorización previa, o por modificación no consentida de la estructura del capital social de la sociedad arrendataria.

7. La falta de cualquiera de las licencias necesarias.

Sin perjuicio de las anteriores, el presente contrato quedará total y absolutamente extinguido, de forma automática por expiración del término pactado sin necesidad de previo aviso.

Teniendo en cuenta el carácter especial del presente contrato y de los servicios a prestar, ambas partes acuerdan y aceptan que la resolución aquí pactada deberá hacerse efectiva tan pronto como se notifique fehacientemente a EL CONCESIONARIO y sin necesidad de acudir a la vía judicial. En caso de tal rescisión, EL CONCESIONARIO deberá, en un plazo de QUINCE DÍAS naturales desalojar el local, retirar su personal, liquidar las cuentas de los prestadores de servicios a su cargo y devolver todos los elementos, utensilios, vajilla, mantelería, cristalería, etc., que en su momento fueron encomendados a EL CONCESIONARIO de conformidad con el inventario debidamente firmado al respecto. La devolución de dichos utensilios y objetos será además cotejada con dicho inventario por una persona designada por LA COMUNIDAD. En caso de que EL CONCESIONARIO no desaloje el local en el plazo antes indicado, LA COMUNIDAD, tendrá derecho a asumir el control de todos los locales e instalaciones y asegurar la continuidad del servicio, bien personalmente o por medio de un tercero, pudiendo tomar posesión directa del local e instalaciones.

EL CONCESIONARIO podrá reservarse cualquier acción que estime procedente a los efectos de reclamar cualquier indemnización por daños y perjuicios al respecto, incluso en el caso de que la determinación y terminación anticipada del contrato solicitada por LA COMUNIDAD, sea posteriormente declarada infundada por los tribunales.



AGROPACIÓN COMUNIDAD DE PROPIETARIOS  
COMPLEJO RESIDENCIAL LA CAZABA BEACH  
C.I.F. 193718393  
Ctra. Cádiz KM. 155  
29680 Estepona (Málaga) - España

**VIGÉSIMOPRIMERA.- Rescisión unilateral a cargo del arrendatario.-** En el caso de que el CONCESIONARIO desee resolver el contrato de forma unilateral antes de expirar el término pactado, deberá preavisarlo por escrito y de forma fehaciente a la otra parte con al menos 3 meses de antelación, entregando a la ARRENDADORA con carácter previo a la resolución, una indemnización equivalente a dos rentas mensuales.

**VIGÉSIMOSEGUNDA.- Domicilio y dirección de correo electrónico a efectos de notificaciones.-**

1. A todos los efectos de notificaciones derivadas del presente contrato que deban hacerse entre las partes, se señalan como domicilios y direcciones de correo electrónico para las notificaciones derivadas del presente contrato, que deban hacerse entre las partes, los siguientes:

- LA COMUNIDAD: el domicilio indicado en el encabezamiento de este contrato y con dirección de correo electrónico: admin@alcazababeach.com.

- EL CONCESIONARIO: el domicilio indicado en el contrato y con dirección de correo electrónico: oficina@dantonelas@gmail.com.

2. Cualquiera de las partes puede variar el domicilio o dirección de correo electrónico antes indicado, previo aviso por escrito a la otra parte, comunicándole el nuevo domicilio o dirección de correo electrónico con una antelación mínima de QUINCE DIAS a la fecha en que deba surtir efectos.

**VIGÉSIMOTERCERA.- Jurisdicción.** Para cualquier controversia imprevista e indeseable que pudiera derivarse de la interpretación, ejecución o cumplimiento del presente contrato, ambas partes, con renuncia expresa a cualquier acción que pudiera corresponderles, se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Estepona.

En fe de lo cual, el presente contrato se firma por duplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha antes de escrito.



AGRUPACIÓN COMUNIDAD DE PROPIETARIOS  
COMPLEJO RESIDENCIAL ALCAZABA BEACH  
C.I.F. H93718893  
Ctra. Cádiz KM. 158  
29680 Estepona (Málaga) - España

En nombre de LA COMUNIDAD    En nombre de EL CONCESIONARIO

D. Juan José Ferrer Gutiérrez de la Cueva    D. Antonio Campuzano Rojas.

  
AGRUPACIÓN COMUNIDAD DE PROPIETARIOS  
COMPLEJO RESIDENCIAL ALCAZABA BEACH  
C.I.F. H93718393  
Ctra. Cádiz Km. 158  
29680 Estepona (Málaga) - España

