

Contrato Prestación de Servicios para la explotación de complejo de apartamentos turísticos

Otorgado por,

de una parte,

INVERSIONES HIGUERICAS BEACH, S.L.

como la **“Promotora”**

Y de otra parte

SUNRISE & LOVE APARTAMENTS, S.L.

como la **“Explotadora”**

En Pilar de la Horadada, a 17 de Abril de 2025

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA EXPLOTACIÓN DE COMPLEJO DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS.

En Orihuela, a 17 de Abril de 2025

INTERVIENEN:

De una parte,

INVERSIONES HIGUERICAS BEACH, S.L., sociedad de nacionalidad española, domiciliada en calle Miguel Servet, 28 Bajo A1, 03190 del Pilar de la Horadada (Alicante) y con NIF número B- 21654165 (la **"Promotora"**), representada por sus administradores mancomunados, **Don José Manuel Larrosa Soto** y **Don Fernando José Martínez Giménez**, ambos mayores de edad, de nacionalidad española, con NIF números 45.561.692-A y 29.016.292-K y domicilio, a estos efectos, en el de la sociedad a la que presentan con e-mail a estos efectos ofi.lamarhouse@gmail.com.

Ejercen esta representación en virtud de sus cargos de administradores mancomunados para los que fue nombrados por tiempo indefinido y aceptaron mediante la escritura pública de constitución de la sociedad de fecha 7 DE MARZO DE 2025, otorgada ante el notario de San Javier, Murcia, D. Pedro Facundo Garre Navarro, con el número 396 de su protocolo.

Y de otra parte,

SUNRISE & LOVE APARTAMENTS, S.L., sociedad de nacionalidad española, domiciliada en calle Ramón Gallud, 11, 03181 Torrevieja (Alicante), y con NIF número B-42569947 (la **"Explotadora"**), representada por **Don José German Ros Lucas**, mayor de edad, de nacionalidad española, con NIF número 73.997.606-M y domicilio, a estos efectos, en el de la sociedad a la que representa con e-mail admin@sunrisehomesholidays.com.

Ejerce esta representación en virtud de su cargo de administrador único para el que fue nombrado mediante escritura pública de fecha 4 de junio de 2021, otorgada ante el notario de Torrevieja, Don Juan Elías Margarit Robles, con el número 915 de su protocolo.

La Promotora y la Explotadora se denominarán, asimismo, colectivamente las **"Partes"** e, individualmente, cuando proceda, una **"Parte"**.

Las Partes se reconocen mutuamente capacidad legal para suscribir el presente Contrato de Prestación de Servicios para la explotación del complejo de apartamentos turísticos y, a tal efecto,

EXPONEN

- I. Que la Promotora está construyendo y promoviendo el complejo de apartamentos turísticos denominado "HIGUERICAS BEACH", sito en Calle Azucena nº 5, Urbanización Las Higuericas, Pilar de la Horadada, Alicante, (el "**Complejo**") en la siguiente parcela:

URBANA: Parcela de Terreno: PILAR DE LA HORADADA, CALLE AZUCENA, .
SUPERFICIE terreno: seis mil cuatrocientos nueve metros, sesenta y cuatro decímetros cuadrados
Linda Norte, CALLE AZUCENA
Sur, CALLE HELECHO Y PARCELA IU-2 DE LA UNIDAD DE EJECUCION R/II DEL P.G.M.O.U. DE PILAR DE LA HORADADA
Este, CALLE SALAR
Oeste, CALLE LANTANA Y PARCELA IU-2 DE LA UNIDAD DE EJECUCION R/II DEL P.G.M.O.U. DE PILAR DE LA HORADADA
Referencia Catastral: 6623201XG9962S0001KJ
URBANA.- C (TERCIARIO CLAVE 36). Parcela de terreno sita en término de Pilar de la Horadada, con una extensión superficial de seis mil cuatrocientos nueve metros sesenta y cuatro decímetros cuadrados, destinada a edificación residencial. Esta finca supone el tres coma once por ciento (3,11%) del área reparcelable. Linda: Norte, calle Azucena; Sur, calle Helecho y parcela IU-2 de la Unidad de Ejecución (R/II del P.G.M.O.U. Pilar de la Horadada); Este, calle Salar; y Oeste, calle Lantana y parcela IU-2 de la Unidad de Ejecución (R/II del P.G.M.O.U. Pilar de la Horadada. Uso: Terciario. Clave 36. Edificabilidad 0'636 m2/m2. Sup. máx. construible: 4.074,45 m2c.

Finca registral nº 25806 del Registro de la Propiedad de Pilar de la Horadada.

REFERENCIA CATASTRAL: 66232201XG9962S0001KJ

INSCRIPCIÓN: en el Registro de la Propiedad de Pilar de la Horadada, al tomo 1901, libro 343, con el número de finca registral 25806

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes.

- II. Que el **Complejo** está compuesto por una serie de edificios de apartamentos con destino al uso turístico, que cuenta con garajes y trasteros, con piscina comunitaria y otros elementos comunes, con arreglo al proyecto realizado por el arquitecto Antonio Nieto Morote, colegiado 6264 en el Colegio Profesional de Arquitectos de Alicante, habiendo sido solicitada la licencia de edificación y de actividad turística al Ayuntamiento de Pilar de la Horadada, con el número de expediente 58/2025/LICURB.

Se adjunta al presente contrato los siguientes anexos que conforman indisolublemente el presente contenido contractual:

1. **PROYECTO BASICO de edificación** que se adjunta a este documento como **ANEXO I**.
2. **Proyecto de apertura de actividad.**
3. **Nota simple de registro de la parcela.**
4. **Ultimo recibo de IBI o certificado de titularidad catastral.**

III. Que el **Complejo** cuenta con instalaciones y servicios comunes, encontrándose destinado en su totalidad y, con ello, todos sus apartamentos privativos, al tráfico turístico por una misma unidad de explotación bajo el régimen de **apartamentos en bloque** de conformidad con establecido en el artículo 64 de la Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana ("**Ley Valenciana de Turismo**") y el artículo 45.1 del Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana ("**Decreto 10/2021**" o "**Reglamento de Turismo**").

El complejo tendrá la calificación de "Categoría Primera", debido al cumplimiento de los requisitos técnicos generales y específicos exigidos para dicha categoría en la citada normativa.

IV. Que de acuerdo con lo establecido en **artículo 68 de la Ley Valenciana de Turismo**:

- a. En los estatutos incorporados por el promotor en la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal del Complejo, cuya inscripción en el Registro de la Propiedad es preceptiva, se hace constar la afección al uso turístico exclusivo de cada una de las unidades de alojamiento constituidas en régimen de propiedad horizontal del mismo y la **cesión de uso permanente a la empresa explotadora, suscribiendo el correspondiente contrato por un período mínimo de diez años**. Se adjunta al ACUERDO MARCO como anexo 5 y copia de la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal en los que constan los estatutos que regirán la Comunidad del Complejo, como anexo 6.
- b. Cada uno de los adquirentes de las unidades de alojamiento deberá comprometerse a que el inmueble en su conjunto, incluidas las zonas comunes y todas las unidades de alojamiento, **sea gestionado por una única empresa explotadora**.
- c. Las personas adquirentes no podrán, en ningún caso, dar un uso residencial a las unidades de alojamiento de su propiedad, entendiéndose por uso residencial, a los efectos de esta ley, el reconocimiento, en el contrato de cesión a la empresa explotadora, de una reserva de uso o de un uso ventajoso a favor del cesionario (adquirente) por un período superior a cuatro meses al año.
- d. Las personas adquirentes deberán ser informadas por escrito, con carácter previo a la compra de las unidades de alojamiento, de la afección del inmueble al uso turístico y de las demás condiciones que se establecen en el citado artículo de la Ley Valenciana de Turismo.

V. Que la Explotadora incluye en su objeto social la actividad de cesión a título oneroso del uso y disfrute de viviendas de uso turístico, incluidas las de terceros cuya explotación le haya sido cedida, estando habilitada para la explotación de todos los apartamentos que integran el Complejo, y declarando ésta contar con **medios materiales y humanos suficientes y adecuados para llevar a cabo dicha explotación**.

- VI. Que a efectos de dar cumplimiento al destino turístico bajo una única unidad de explotación por parte de la empresa Explotadora de todos los apartamentos que integran el Complejo en cumplimiento de lo previsto en la normativa legal aplicable antes referida, **los adquirentes de cada uno de los referidos apartamentos deberán ceder su explotación a la Explotadora, lo que deberán llevar a cabo mediante su adhesión al Acuerdo Marco por medio de los correspondientes documentos de cesión y adhesión, cuyo contenido consta en el documento anexo del ACUERDO MARCO** adjunto, Así mismo la promotora se obliga a que se suscriban dichas adhesiones al mismo tiempo en que se firma el contrato de venta o escritura posterior.
- VII. Que atendiendo a todo lo expuesto, las Partes formalizan el presente CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS DE EXPLOTACION DE COMPLEJO DE APARTAMENTOS TURISTICOS, **acogiéndose Así mismo a las determinaciones fijadas en el ACUERDO MARCO DE EXPLOTACION**, de conformidad con las siguientes,

CLÁUSULAS:

Índice

- 1. Objeto**
- 2. Cesión de los apartamentos y adhesión de Adquirentes**
- 3. Comienzo de la explotación**
- 4. Forma de explotación**
- 5. Remuneración de los Cedentes**
- 6. Obligaciones de los Cedentes**
- 7. Desvinculación**
- 8. Vigencia**
- 9. Cesión**
- 10. Incumplimientos**
- 11. Notificaciones**
- 12. Confidencialidad**

13. Nulidad parcial

14. Impuestos y gastos

15. Ley y sumisión a fuero

1. Objeto

- 1.1. El objeto del presente Contrato de prestación de servicios, en conjunto con el contenido obligacional del Acuerdo Marco, es establecer el régimen contractual aplicable a las Partes en relación con la explotación de todos los apartamentos integrantes del Complejo, que bajo una única unidad de explotación llevará a cabo la entidad Explotadora en cumplimiento de las previsiones normativas establecidas en la Ley Valenciana de Turismo, en la demás normativa legal aplicable y en los estatutos de la Comunidad de Propietarios del Complejo.
- 1.2. Se entenderá que integran las Partes del presente Contrato la Promotora / cedente, y la Explotadora, sin perjuicio de los integrantes y suscribientes del Acuerdo Marco, como son la Promotora, la Explotadora y los adquirentes de los alojamientos del Complejo que obligatoriamente se adhieran a este Acuerdo Marco conforme a lo que se establece en el apartado 2.2, desde el momento de la adhesión para cada uno de ellos (los “Adquirentes”).

2. Cesión de los apartamentos y adhesión de Adquirentes.

- 2.1. Sometido a la condición suspensiva consistente en que finalicen las obras del Complejo y que éste y, con ello, sus componentes privativos, cuenten con las correspondientes licencias de actividad que permitan el comienzo del uso y explotación turística (las “Licencias de Actividad”), que han de obtenerse por la Promotora, esta Promotora cede a la Explotadora, con efectos desde el momento indicado en el apartado 3.2.1, el uso de todos los apartamentos y componentes privativos y elementos comunes integrados en el Complejo (conjuntamente, los “Apartamentos”) a efectos de que pueda llevar a cabo su explotación turística como apartamentos en bloque, bajo el principio legal de unidad de explotación. Siendo posteriormente llevada dicha explotación por la adhesión de los futuros adquirentes de los elementos al Acuerdo Marco.
- 2.2. Asimismo, de conformidad con lo establecido en los estatutos de la Comunidad del Complejo y en la normativa legal aplicable *todos los Adquirentes de Apartamentos deben ceder su uso, incluido el de las zonas comunes del Complejo, a la Explotadora para su explotación turística*, lo que dichos adquirentes llevarán a cabo mediante su adhesión al Acuerdo Marco a través de la formalización del documento de adhesión que se adjunta como **anexo 5** (el “**Documento de Adhesión**”).

Los Adquirentes deberán firmar el Documento de Adhesión en unidad de acto con la formalización del título de adquisición del pleno dominio o del derecho que habilite para el disfrute de cada Apartamento.

- 2.3. La adhesión de los Adquirentes al Acuerdo Marco supondrá que queden vinculados de forma automática, de pleno derecho y con plenos efectos contractuales y jurídicos a los términos y condiciones recogidos en el mismo, entendiéndose que dicha adhesión supone la subrogación de cada Adquirente en la posición que el transmitente y Promotora ostente en el Acuerdo Marco respecto del Apartamento que corresponda a cada Adquirente adherido.
- 2.4. La adhesión de los Adquirentes debe llevarse a cabo en los términos previstos en el Documento de Adhesión sin condicionante alguno que pudiera tener por efecto la modificación de cualesquiera términos y condiciones recogidos en el Acuerdo Marco. Si la adhesión se realiza con algún condicionante, el condicionante de que se trate se entenderá por no puesto.
- 2.5. Cada vez que la Promotora o el titular posterior de un Apartamento transmita el pleno dominio o las facultades de explotación del mismo, por medio de cualquier título, a favor de un tercero Adquirente, deberá notificarlo a la Explotadora y deberá suscribir adhesión al Convenio Marco. En todo caso quedará adherido por sucesión del anterior propietario.

3. Comienzo de la explotación.

- 3.1. Dentro del plazo de los cinco (5) días hábiles siguientes al momento en el que la Promotora haya recibido todas las Licencias de Actividad, la Promotora lo notificará a la Explotadora, adjuntando copia de las citadas licencias (la fecha de notificación en adelante se podrá identificar cómo la “Fecha de Inicio del Periodo de Explotación”).
- 3.2. La explotación de los Apartamentos mediante su promoción por la Explotadora en el mercado turístico de acuerdo con lo establecido en la cláusula 4 siguiente comenzará en los plazos previstos a continuación:
 - 3.2.1. La explotación de los Apartamentos que la Promotora todavía no haya transmitido en la Fecha de Inicio del Periodo de Explotación a terceros Adquirentes, comenzará dentro del plazo de cinco (5) días hábiles siguientes a la citada Fecha de Inicio, siempre que así lo decida la Promotora y se lo haya notificado expresamente y por escrito a la Explotadora.
 - 3.2.2. La explotación de los Apartamentos transmitidos a terceros Adquirentes por parte de la Promotora antes de la Fecha de Inicio del Periodo de Explotación, comenzará a partir del día hábil siguiente a la fecha en la que el Adquirente acredite a la Explotadora el otorgamiento de la escritura pública de compraventa del correspondiente Apartamento.

- 3.3. La explotación de los Apartamentos de terceros Adquirentes que adquieran el pleno dominio o el derecho de disfrute económico de cada Apartamento de otro Adquirente (distinto de la Promotora), la explotación comenzará el día hábil siguiente a la fecha en la que el nuevo Adquirente acredite a la Explotadora su condición de tal con el correspondiente título público de adquisición del pleno dominio o del derecho que legalmente legitime la explotación económica del Apartamento o con otros medios admitidos en Derecho que permitan acreditarla citada transmisión.

4. Forma de explotación

- 4.1. La Explotadora se obliga a llevar a cabo, de manera exclusiva e independiente, la explotación turística de los Apartamentos cuyo uso le es cedido por la Promotora y los Adquirentes que se adhieran al presente (en adelante, conjuntamente, también podrán ser identificados como los “Cedentes”), bajo el principio de unidad de explotación y como responsable administrativa única de su gestión, funcionamiento y explotación del complejo como unidad funcional, a cuyo efecto se compromete a llevar a cabo las siguientes actuaciones:

- 4.1.1. **Marketing y Promoción del Complejo:** Diseño de estrategias de marketing digital; Creación de contenidos visuales (fotografía profesional, videos, tours virtuales) para la promoción de las viviendas; Gestión de la presencia en plataformas de alquiler turístico para ofrecer los apartamentos a terceros para su uso turístico a través de los canales de comercialización propios y de terceros (tales como Booking, Arbnby cualesquiera otros) que permitan promoverlos y ofrecerlos bajo el régimen de hospedaje, o de cesión de uso a cambio de precio en condiciones de inmediata disponibilidad con fines turísticos, vacacionales o de ocio, por días de acuerdo con las formas de explotación habitual y existentes en cada momento de los apartamentos turísticos y con respeto a la normativa legal aplicable sobre la publicidad, oferta y demás aspectos relacionados con su comercialización y explotación.

En tal sentido, la Explotadora ofrecerá los Apartamentos de manera objetiva a los usuarios finales estableciendo las condiciones económicas y demás condiciones comerciales (las “Condiciones de Comercialización”) que serán únicas para todos los componentes, dado que los mismos ostentan la misma categoría primera. En tal sentido, la Explotadora ofrecerá en cada momento la comercialización a favor de terceros usuarios de todos los Apartamentos de la misma categoría por las mismas Condiciones de Comercialización, de modo que éstas serán siempre homogéneas entre los Apartamentos de la misma categoría, y mantendrá una política de comercialización orientada a que todos los Apartamentos del Complejo se oferten y promocionen entre el público destinatario de la oferta de uso turístico en igual medida y forma.

4.1.2.Mantenimiento y Limpieza: Contratar, administrar y gestionar los servicios de limpieza profesional de cada Apartamento y de reposición de los consumibles y del menaje con los que cuente cada uno de ellos, entre ellos, a título enunciativo, los artículos de higiene (gel de ducha), servicios básicos, (cambio y reposición de toallas, sábanas, jabón y papel higiénico, cubiertos, cazos y sartenes), cuando proceda por consumo, deterioro, pérdida o perjuicio, y cualesquiera otros con los que la Explotadora comercialice los Apartamentos en cada momento, correspondiendo a ésta determinar los citados artículos, consumibles y de menaje con los que deben contar los Apartamentos para su mejor explotación turística, conforme a las prácticas habituales del sector

En este sentido, los productos básicos que dependen en su reposición por la explotadora se definen bajo el siguiente listado, por ser objetos de consumo más habitual y por tanto deteriorable y necesario más a menudo de sustituir:

- Sábanas y ropa de cama.
- Geles de baño y de manos.
- Toallas de ducha grandes, de mano y alfombrines.
- Papel higiénico.
- Café, té, agua.
- Menaje de cocina: sartenes y cazos.
- Estropajos y detergentes de cocina.

Cualquier otro equipamiento de la vivienda que se deteriore con el uso y el paso del tiempo, corresponderá su reposición a la propiedad o cedente como seguidamente se indica.

Los servicios de limpieza y reposición de productos básicos ofrecidos en la oferta de hospedaje se prestarán al finalizar cada periodo de uso contratado por los correspondientes huéspedes, sin perjuicio de poder ofrecer, previo acuerdo con el huésped correspondiente servicios de limpieza y cambio en camas diario o en periodos determinados dentro del periodo total de uso contratado por el huésped, siempre que la Explotadora decida ofrecer tal servicio y su coste lo asuma íntegramente el citado huésped.

Los servicios de reposición de otros consumibles que no fueran básicos y del menaje, utensilios y demás aparatos que se han especificado, con los que cuente cada Apartamento, serán llevados a cabo por cada Cedente y en caso de llevarlos a cabo la Explotadora a su elección y cuando sea necesario conforme a los usos del sector ésta podrá compensarlos con la remuneración del Cedente que corresponda de acuerdo con lo establecido en los apartados 4.1.9 y 5 siguientes.

4.1.3. Coordinación de mantenimiento preventivo y correctivo en las viviendas administrar y vigilar el estado de conservación de los Apartamentos, sus instalaciones y servicios con los que deben cumplir conforme a su calificación estándar, debiendo comunicar a los Cedentes las medidas correctoras, de reparación, conservación o reposición que se deban llevar a cabo en cada caso sobre cada Apartamento, sus instalaciones y servicios, tales como el aire acondicionado, el mobiliario, los mecanismos de acceso a ellos, los servicios de suministros, fontanería, electricidad, electrodomésticos, etc, y ejecutar dichas reparaciones, actuaciones de conservación o reposición que procedan en cada caso, previa notificación de las mismas al Cedente titular del Apartamento de que se trate, que no podrá oponerse a las actuaciones citadas ni a que su coste se abone y compense con la remuneración que corresponda a dicho Cedente de acuerdo con lo que se establece en el apartado 4.1.9 y la cláusula 5 siguiente.

A tales efectos la Explotadora se encontrará en todo caso facultada para llevar a cabo las reclamaciones que procedan frente a terceros por los daños que pudieran haber ocasionado en el Apartamento, pudiendo compensar los gastos derivados de dichas reclamaciones con los ingresos que correspondan al Cedente del Apartamento en cuestión.

4.1.4. Servicios de jardinería y mantenimiento de las áreas comunes del complejo. Administrar y gestionar los servicios de recepción y conserjería del Complejo, así como establecer las normas de uso del salón social que legalmente correspondan al mismo y gestionar y administrar el uso de este último. A efectos aclaratorios los gastos relacionados con estos servicios se consideran gastos comunes a abonar por los Cedentes a la Comunidad de Propietarios del Complejo de acuerdo con lo que se establece en el apartado 4.1.9 y la cláusula 5 siguiente.

También podrá aprobar las normas de régimen interior sobre el uso de los servicios e instalaciones, a las que dará suficiente publicidad y que serán de obligado cumplimiento por la clientela y usuarios de los Apartamentos y el Complejo, pudiendo prever en ellas que su incumplimiento puede ser causa suficiente para la resolución del contrato de alojamiento y el desalojo del establecimiento.

Actuar en las tareas de explotación y en las demás recogidas en el presente Contrato y Acuerdo Marco con la diligencia de un ordenado comerciante, con el fin de procurar que los niveles de calidad derivados de las correspondientes encuestas a los huéspedes o usuarios sean lo más elevados posibles en los aspectos que dependan de la explotación (entre ellos, en los apartados de calificación del anfitrión, la limpieza y cualesquiera otros que dependan de la forma de explotación).

4.1.5. Gestión de Comentarios y Reputación Online: Monitoreo y gestión de reseñas de plataformas de alquiler turístico, con respuestas profesionales

a comentarios tanto positivos como negativos; Estrategias para mejorar la reputación online del complejo y fidelizar a los huéspedes.

- 4.1.6. **Atención al Cliente y Comunicación:** Atención personalizada a los usuarios o huéspedes de los Apartamentos durante todo el proceso de reserva, llegada, estancia y salida; responder preguntas frecuentes y proporcionar información sobre el entorno y servicios cercanos; comunicándose con ellos como titular de la explotación en virtud del Acuerdo Marco en cuantos aspectos tengan que ver con el hospedaje, dándoles instrucciones sobre la forma de acceso, normas de uso y demás aspectos de interés, resolviendo dudas, atendiendo quejas y manteniendo el correspondiente canal de comunicación con ellos.

Gestión de Check-In y Check-out: proceso de entrada y salida eficiente, ejemplo; sistemas de llaves electrónicas, códigos de acceso, etc.

Servicios Adicionales a los Huéspedes; provisión de servicios opcionales como transporte, cuna y sillas para bebés, etc.

Gestión Administrativa: Determinar el precio del hospedaje en cada Apartamento libremente, teniendo en cuenta criterios de mercado y lo establecido en el apartado 4.1.1 anterior y gestión de la facturación; Control de pagos, ingresos y liquidación de cuentas; asesoramiento en cumplimiento de normativas locales y regulaciones turísticas; asesoramiento fiscal.

Optimización de ingresos: aplicación de precios dinámicos para maximizar la rentabilidad según la demanda, temporada y eventos especiales en la zona; implementación de promociones y ofertas especiales para mejorar la ocupación durante periodos de baja demanda.

Análisis y Reportes: Generación de reportes con el desempeño de las viviendas- tasa de ocupación, ingresos, gastos operativos, etc; Evaluación de los indicadores de desempeño para la toma de decisiones estratégicas y ajustes en las políticas de gestión.

Decoración y Reformas de las zonas comunes.

Cuando se considere necesario, y a propuesta de la explotadora, la decoración y reformas de zonas comunes deberán ejecutarse por persona física o jurídica aceptada por la comunidad, previa comprobación y aceptación de presupuesto, siendo que el coste de las mismas será a cargo de los fondos comentarios, dado el destino de dichas zonas.

- 4.1.7. Aprobar en representación de los Cedentes el nombramiento de un administrador de fincas de la Comunidad de Propietarios del Complejo que ejercerá función de secretario-administrador y representar a los Cedentes en las Juntas de propietarios que se celebren, sin perjuicio del derecho de los propietarios a acudir a las citadas juntas siempre que lo deseen. Si bien, con la formalización del Documento de Adhesión los Cedentes estarán confiriendo su citada representación en juntas de

propietarios a favor de la entidad Explotadora para garantizar el buen fin de la explotación del Complejo, entendiéndose que dicha representación se confiere en forma de poder irrevocable en lo referente a asuntos que afecten a la explotación, sin perjuicio del citado derecho de acudir a las juntas de propietarios siempre que lo entiendan necesario.

Asimismo, la Explotadora podrá aprobar en ejercicio de la citada representación la designación del presidente de la Comunidad pudiendo emplear el sistema de turno rotatorio si lo entiende oportuno, debiendo representar, de mismo modo, a dicho presidente en el ejercicio del cargo, y entendiéndose que dicha representación se concede en forma de poder irrevocable para el beneficio de la mejor explotación del Complejo.

- 4.1.8. Poner en conocimiento del administrador de fincas cuantas actuaciones deban ser llevadas a cabo por dicho administrador conforme a la normativa legal aplicable en relación con los elementos comunes del Complejo y la correcta y completa administración del mismo según lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y demás normativa aplicable.

Todo ello sin perjuicio de que la Explotadora administrará el uso también turístico de los elementos comunes del Complejo que son cedidos de conformidad con lo establecido en la Ley Valenciana de Turismo, el Reglamento de Turismo y demás normativa que resulte de aplicación.

- 4.1.9. Abonar con cargo a los rendimientos que genere la explotación de cada Apartamento los importes que correspondan a cada Apartamento derivados de:

a. Los gastos relacionados con su explotación, tales como:

- Las comisiones y remuneraciones que hayan de percibir las correspondientes empresas a través de las que se comercialice cada Apartamento;
- Los necesarios por los servicios de limpieza, reposición de consumibles y menaje del Apartamento;
- Los de conservación y reparación del mobiliario y de las instalaciones y requisitos que debe cumplir el Apartamento conforme a la categoría del Complejo;
- Los de los suministros que sean repercutidos por parte de la Comunidad de Propietarios a cada Apartamento conforme a las mediciones de consumo que se determinen a través de los correspondientes contadores individuales de cada Apartamento (a efectos aclaratorios, los gastos de suministros tendrán un solo contador a nombre de la Comunidad de Propietarios para todo el Complejo, de modo que la Comunidad repercutirá a cada Apartamento el importe correspondiente al consumo individual

llevado a cabo en el mismo y medido a través del correspondiente contador de consumo, tras el pago por aquella del consumo global);

- Cualesquiera otros gastos en los que se incurra en relación o para la mejor comercialización turística de cada Apartamento.
- b. Los honorarios que deban ser abonados a la correspondiente gestoría a contratar por la Explotadora en relación con aquellos Cedentes que se acojan al sistema de delegación de las liquidaciones periódicas del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), de acuerdo con que más adelante se lo establecido en el apartado 5.5 siguiente.
- c. Los gastos relacionados con la Comunidad de Propietarios, incluyendo el pago de las derramas ordinarias y extraordinarias que correspondan a cada Apartamento conforme al correspondiente coeficiente de participación asignado en la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal del Complejo, necesarios para el mantenimiento, conservación y administración de los elementos comunes del complejo y de la propia Comunidad.
- d. Los gastos derivados de posibles reclamaciones a terceros por daños que hubieran ocasionado en el Apartamento de que se trate.
- e. Los derivados en su caso de pagos de impuestos, tasas, sanciones, daños o responsabilidades que correspondan al propietario y/o Cedente.

En ningún caso la Explotadora podrá destinar el rendimiento económico o ingreso generado por la explotación de un Apartamento a cubrir gastos relacionados con otro Apartamento distinto, salvo que se trate de Apartamentos pertenecientes al mismo dueño o Cedente.

La Explotadora tampoco estará en ningún caso obligada a abonar los gastos generados por un Apartamento cuando éste no genere suficiente rentabilidad para hacer frente a dichos gastos, en cuyo caso el Cedente estará obligado a aportar las cantidades que correspondan de acuerdo con lo establecido en la cláusula 6.1.4 siguiente. El incumplimiento de esta obligación por parte de un Cedente generará el derecho de la Explotadora a suspender la comercialización del Apartamento afectado por tal incumplimiento y ejercer las acciones que en derecho correspondan frente a dicho Cedente en tal supuesto, en particular, la de cumplimiento de sus obligaciones.

- 4.1.10. Abonar a cada Cedente el importe de la remuneración por la cesión de su correspondiente Apartamento/s de acuerdo con lo establecido en la cláusula 5 siguiente.
- 4.1.11. Dar acceso a cada Cedente a una aplicación informática, que permitirá que el Cedente haga un seguimiento permanente de la explotación de su Apartamento, con periodos de ocupación, precios de las reservas, gastos incurridos en el Apartamento y/o los que en cada momento se

recojan en dicha aplicación conforme vaya siendo actualizada por la Explotadora en cada momento.

4.1.12. Permitir a los Cedentes que lleven a cabo una reserva de uso de sus respectivos Apartamentos por un período en ningún caso superior a cuatro meses al año, ya sea en periodo continuo o en periodos alternos, y en el bien entendido de que en los meses de julio y agosto de cada año solo podrán reservarse el uso por un plazo máximo de dos (2) semanas. A tales efectos, los Cedentes deberán realizar la reserva de uso como cualquier tercero y sin afectar en ningún caso a reservas de uso del Apartamento ya confirmadas previamente por terceros o huéspedes. En caso de que un Cedente se reserve el uso de un Apartamento de su titularidad se estará a lo siguiente:

- a. La reserva de uso en ningún caso podrá sobrepasar el plazo máximo indicado en el primer párrafo de este apartado;
- b. El Cedente deberá notificar a la Explotadora los días en los que se reserva el apartamento dentro de cada año a fin de que la Explotadora pueda bloquear el apartamento en dichas fechas para que no pueda ser reservado por otros terceros en las mismas;
- c. El Cedente en todo caso deberá asumir a su costa exclusiva el importe de los gastos de limpieza y de las reposiciones necesarias que tengan que llevarse a cabo a la finalización de cada uno de los periodos de uso reservados por el Cedente en su propio favor;
- d. Asimismo, el Cedente deberá abonar el importe de los gastos ocasionados por reparaciones y tareas de conservación que deban realizarse como consecuencia del uso llevado a cabo por el propio Cedente.

4.2. La Explotadora contratará y mantendrá en vigor en todo momento el correspondiente seguro de responsabilidad civil que permita cubrir los daños y perjuicios que pueda provocar en el desarrollo de su actividad.

5. Remuneración de los Cedentes

5.1 La remuneración de los Cedentes equivaldrá al beneficio neto que generen exclusivamente sus respectivos Apartamentos como consecuencia de su explotación turística.

5.2 Dicho beneficio neto se concretará mensualmente mediante la correspondiente liquidación que practicará la Explotadora, en la que se deducirá de la facturación total neta (sin computar impuestos) derivada de la explotación del Apartamento los siguientes conceptos:

- a. Todos los gastos incurridos en relación con el mismo para su explotación (pagos a terceros, comisiones, honorarios de servicios de limpieza, gastos reposiciones, etc);
- b. Todos los costes de suministros de agua, luz y demás imputables a dicho Apartamento cuando sean repercutidos por la Comunidad de Propietarios tras su abono a las compañías suministradoras que correspondan;
- c. Todos los gastos de Comunidad de Propietarios abonados por el Apartamento;
- d. Cualesquiera otros gastos imputables al Apartamento conforme lo establecido en el Acuerdo Marco;
- e. La remuneración que corresponde a la Explotadora por los servicios de explotación, teniendo en cuenta que la remuneración de la Explotadora ascenderá al importe equivalente al 25% (mas el tipo de IVA correspondiente) de la facturación total bruta mensual realizada a los terceros por la explotación de cada Apartamento.

Todos los gastos indicados en los apartados anteriores deberán ser justificados a los Cedentes por parte de la Explotadora con los correspondientes recibos, lecturas de contadores y demás medios acreditativos con los que cuente la Explotadora.

- 5.3. El pago de la contraprestación en favor de cada Cedente se realizará por la Explotadora a través de transferencia bancaria al número de cuenta que cada Cedente notifique a la Exploradora, dentro del plazo de los 20 días siguientes ala finalización de cada mes natural.
- 5.4. A los efectos del cumplimiento de las obligaciones tributarias que resulten de aplicación a la Explotadora en aquellos casos en los que el Cedente no sea residente fiscal en España, la Explotadora practicará y deducirá sobre el importe bruto de la contraprestación a satisfacer la retención que corresponda conforme a lo establecido en el artículo 31 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los no Residentes aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004 de 5 de marzo.
- 5.5. A efectos fiscales la Explotadora emitirá las correspondientes facturas a los terceros usuarios por el precio que corresponda, debiendo, a su vez, cada Cedente emitir la factura mensual que proceda a la Explotadora por el importe de la remuneración correspondiente a dicho Cedente por la cesión de su Apartamento, más el IVA aplicable.

A tales efectos, los Cedentes deberán:

- a. Autorizar a la Explotadora, conforme a lo establecido en el artículo 5 del reglamento de facturación aprobado por el RD 1619/2012, de 30 de noviembre, a que proceda a emitir en su representación las correspondientes facturas, mediante la formalización del Documento de Adhesión en el que se incorporarán los datos preceptivos para ello; y

- b. Autorizar en el citado documento a la Explotadora a que por sí misma o por medio de tercero lleve a cabo las correspondientes liquidaciones trimestrales de IVA frente a la Administración Tributaria competente, en representación del Cedente, en cuyo caso con la formalización del Documento de Adhesión se entenderá que autorizan a que los gastos derivados de la gestión de tales liquidaciones se reduzcan de la contraprestación que corresponde a los mencionados Cedentes de acuerdo con lo establecido en el apartado 4.1.9 b anterior.

6. Obligaciones de los Cedentes

6.1. Los Cedentes están obligados a:

- 6.1.1. Permitir a la Explotadora el acceso, uso, disfrute pacífico y la explotación del Apartamento conforme a su destino, en los términos recogidos en el presente Contrato y Acuerdo Marco y permitir que el inmueble en su conjunto, incluidas las zonas comunes y todas las unidades de alojamiento, sea gestionado por la Explotadora de conformidad con lo establecido en el artículo 68 de la Ley Valenciana de Turismo.
- 6.1.2. No perjudicar por cualquier medio los derechos de la Explotadora respecto al uso y explotación de los Apartamentos del Complejo.
- 6.1.3 Satisfacer puntualmente toda clase de tributos, tasas y contribuciones que recaigan sobre la propiedad de sus Apartamentos.
- 6.1.4 Abonar a la Explotadora, a requerimiento de la misma, cualquier importe necesario o satisfecho por ésta cuando dicho importe correspondiera de conformidad con el Acuerdo Marco a la Cedente (a título enunciativo y no limitativo, por gastos de explotación, reparación, conservación, reposición, suministros, gastos de Comunidad, de reclamaciones a terceros y cualesquiera otros que correspondan al Cedente según el Acuerdo Marco) y el mismo no hubiera podido ser, o sea previsible que no podrá ser, objeto de compensación con los ingresos del Apartamento conforme a lo establecido en la cláusula 5 anterior. Dicho pago deberá realizarlo en el plazo máximo de quince días (15), desde que se hubiera abonado por la Explotadora, y su cómputo se iniciará cuando haya sido requerido por esta al cedente. A efectos meramente aclaratorios se pone de manifiesto que podría ser previsible la necesidad de algún pago concreto por parte de los Cedentes a los efectos aquí indicados en los meses de temporada baja, en cuyo caso la Explotadora solicitará las cantidades correspondientes si fuere necesario.

El incumplimiento de esta obligación por parte del Cedente cuando la Explotadora haya anticipado el pago, generará el derecho al cobro del interés legal de demora aplicable, incrementado en 5 puntos porcentuales (5%), que

se devengará de forma automática y sin necesidad de requerimiento previo de pago, pudiendo la Explotadora compensar con cantidades posteriores a abonar al Cedente en el importe que éste debió satisfacer a aquélla junto con los intereses de demora devengados hasta la fecha de la compensación. Sí no fuere posible llevar a cabo la citada compensación por falta de rentabilidad o por cualquier otro motivo no imputable a la Explotadora, ésta podrá suspender la comercialización del Apartamento afectado.

- 6.1.5 No realizar (o permitir) actos o negocios de disposición, gravamen o administración (a título oneroso o gratuito) que afecten, en todo o parte, a los Apartamentos del Complejo y supongan limitar o perjudicar su explotación por la Explotadora o suponer un perjuicio a ésta o a otros Apartamentos.
- 6.1.6 Mantener el Complejo en explotación turística sin perjuicio del derecho a la posible reserva de uso o de un uso ventajoso por un período no superior a cuatro meses al año de acuerdo con lo establecido en el apartado 4.1.12.
- 6.1.7. Respetar las normas de uso y convivencia en el Complejo teniendo en cuenta su naturaleza y destino, en los periodos en los que pueda disfrutar directamente de su Apartamento.
- 6.1.8 Contratar y mantener en vigor los seguros de contenido y continente de los Apartamentos de su titularidad, respecto de los cuales los Cedentes ceden su representación al Explotadora, que queda autorizada por medio del Acuerdo Marco para llevar a cabo los trámites oportunos en relación con las incidencias y riesgos que se puedan materializar sobre el continente o contenido de los Apartamentos, a cuyo efecto entregarán copia de la correspondiente póliza de seguros para Explotadora y notificarán a la compañía que corresponda la representación que se atribuye en este apartado a la misma.
- 6.1.9. Cumplir las obligaciones tributarias y demás obligaciones legales que le fueren de aplicación por la explotación.
- 6.1.10. No transmitir en ningún caso los Apartamentos de su propiedad ni ceder por ningún título el derecho de disfrute económico de los mismos a terceros, sin que el adquirente se adhiera al Acuerdo Marco, mediante la formalización del Documento de Adhesión, en unidad de acto con la formalización del título de transmisión de que se trate. Con carácter previo a cualquier transmisión el Cedente deberá solicitar a la Explotadora certificado de encontrarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones económicas derivadas del presente Contrato y Acuerdo Marco, el cual se deberá adjuntar al título de transmisión, haciendo constar en el mismo que el nuevo Adquirente será responsable solidario de las

obligaciones pendiente de cumplimiento por parte del Cedente-transmitente.

6.1.11. Notificar a la Explotadora cualquier transmisión de las referidas en el apartado precedente inmediato en el plazo máximo de cinco días desde que tenga lugar la misma.

7. Desvinculación

La Promotora, una vez transmitidos todos los Apartamentos y componentes privativos del Complejo, así como los Adquirentes que transmitan sus Apartamentos o transmitan las facultades de explotación de los mismos por cualquier título a tercero respetando lo establecido en el apartado 6.1.11 anterior, dejando de ser propietarios o titulares del derecho de disfrute de Apartamentos del Complejo, quedarán desvinculados automáticamente del presente Contrato y del Acuerdo Marco, cuya vigencia se entenderá finalizada para ellos a partir del día siguiente a la fecha en la que tenga lugar la transmisión y pierdan su condición de propietarios o explotadores, sin perjuicio de los derechos, obligaciones y responsabilidades que les corresponda por el tiempo en el que el Acuerdo Marco ha estado vigente para ellos.

8. Vigencia

El presente Contrato tendrá vigencia desde su firma, sin perjuicio de que para el efectivo despliegue de todos sus efectos habrá de ostentarse todas las licencias necesarias por la Promotora y cedente para el inicio de la actividad de prestación del servicio, siendo que el Acuerdo Marco iniciará su vigencia el mismo día de su suscripción hasta la finalización de un plazo de diez (10) años a computar desde la Fecha de Inicio del Periodo de Explotación, siendo prorrogable por periodos sucesivos de diez años de manera tácita si ninguna de las Partes comunica a la otra con, al menos, seis meses de antelación a la finalización de su vigencia inicial o, en su caso, de cualquiera de sus prórrogas su voluntad de no prorrogar el presente Contrato y Acuerdo Marco.

A estos efectos, se entenderá que una Parte está integrada por la Explotadora y la otra por los Cedentes quienes podrán no aprobar la prórroga tácita con el acuerdo mayoritario de dichos Cedentes siempre que representen a su vez la mayoría de las cuotas de participación en la Comunidad del Complejo, quedando los que no se mostrasen favorables sujetos al acuerdo de la mayoría indicada.

En caso de finalización del presente Contrato y Acuerdo Marco por finalización de su vigencia, este quedará automáticamente sin efectos llegado el vencimiento de su vigencia inicial o, en su caso, del periodo de prórroga de que se trate, debiendo restituir la Explotadora los Apartamentos del Complejo que constituyen el objeto de este Contrato y Acuerdo Marco, a cada uno de los Cedentes en el plazo de los cinco días siguientes a la finalización de su vigencia, sin que la Explotadora sea responsable

del desgaste producido en los Apartamentos derivado del uso turístico ordinario de los mismos ni de los daños o perjuicios producidos por terceros sobre ellos.

9. Cesión

Las Partes del presente Contrato y del Acuerdo Marco, salvo la Explotadora, que solo podrá hacerlo en el caso indicado en párrafo siguiente, podrán ceder su posición contractual en el mismo a favor de tercero sin necesidad de consentimiento previo de las otras Partes.

La Explotadora solo podrá ceder su posición en el presente Contrato y Acuerdo Marco sin necesidad de consentimiento previo de las demás Partes cuando dicha cesión se realice a favor de una sociedad que forme parte del grupo de sociedades al que pertenece la Explotadora, entendiendo por grupo lo establecido en el artículo 42 del Código de Comercio.

10. Incumplimientos

10.1 En caso de incumplimiento por cualquiera de las Partes de las obligaciones que le corresponden en virtud del presente Contrato y Acuerdo Marco, el afectado por dicho incumplimiento podrá exigir a la Explotadora o al Cedente incumplidor, según corresponda, el cumplimiento de la obligación incumplida junto con la correspondiente indemnización por daños y perjuicios ocasionados como consecuencia del incumplimiento.

10.2. Incumplimientos de la Explotadora.

En el supuesto de incumplimiento de la Explotadora consistente en que no ofrezca el Apartamento de algún Cedente para su comercialización a favor de terceros por causa única y exclusivamente imputable a la Explotadora, el Cedente afectado podrá exigirle una indemnización equivalente al importe de la remuneración media diaria obtenida por el Apartamento excluido de la comercialización en el año anterior a la fecha en la que dejase de comercializarse por la causa indicada, por cada día en el que no se encuentre dicho Apartamento en explotación, junto con el pago de los gastos en los que haya tenido que incurrir el Cedente afectado en relación con la reclamación, incluidos los de abogados y procuradores. A efectos del cálculo de la citada indemnización consistente en la remuneración media diaria, en caso de que la explotación previa considerada para su cálculo haya tenido lugar por un periodo inferior a un año, se estará a la remuneración diaria del periodo de explotación en total.

10.3 Incumplimiento de los Cedentes.

10.3.1 En el supuesto de incumplimiento por un Cedente de cualquiera las obligaciones que le corresponden de conformidad con el presente de Contrato y Acuerdo Marco, si tal incumplimiento supone que la Explotadora suspenda o no pueda llevar a cabo la comercialización y explotación del Apartamento, la Explotadora tendrá derecho a percibir en concepto de indemnización el importe de la remuneración media diaria obtenida por ella en el año anterior a la fecha en la que dejase de comercializarse el Apartamento por la causa indicada, por cada día en el que no se encuentre el Apartamento en explotación por el motivo citado, junto con el pago de los gastos en los que haya tenido que incurrir la Explotadora en relación con la reclamación, incluidos los de abogados y procuradores. A efectos del cálculo de la citada indemnización consistente en la remuneración media diaria, en caso de que la explotación previa considerada para su cálculo haya tenido lugar por un periodo inferior a un año, se estará a la remuneración diaria del periodo de explotación total.

10.3.2 En caso de que el incumplimiento de un Cedente consista en la falta de pago de cualquier cantidad que corresponda al Cedente y que hubiese sido abonada por la Explotadora, ésta tendrá derecho a percibir el importe total adeudado más un interés legal de demora que se devengará de forma automática y sin necesidad de requerimiento de pago previo incrementado en 5 puntos porcentuales (5%).

10.4 Todo lo anterior sin perjuicio del resto de acciones y consecuencias legales que fueren aplicables para el caso de incumplimiento por una de las Partes de las obligaciones que le correspondan conforme al presente Contrato y Acuerdo Marco. En tal sentido, para que pueda proceder la resolución del presente Contrato y Acuerdo Marco por incumplimiento de una de las Partes será necesario:

10.4.1 Si el incumplimiento es de la Explotadora que la resolución sea aprobada por la mayoría de los Cedentes siempre que representen a su vez la mayoría de las cuotas de participación en la Comunidad del Complejo, debiendo designar en dicho acuerdo al sujeto o sujetos que deba representarlos para la ejecución del acuerdo adoptado y pudiendo concretar en el mismo las facultades conferidas al efecto. Dicho acuerdo será vinculante para todos los Cedentes, incluidos lo que no se mostrasen favorables al acuerdo de resolución.

10.4.2 Si el incumplimiento es de los Cedentes será necesario para que la Explotadora pueda resolver el presente Contrato y Acuerdo Marco que se haya producido algún incumplimiento contractual durante la vigencia del contrato y Acuerdo Marco por la mayoría de los Cedentes que

representen a su vez la mayoría de las cuotas de participación en la Comunidad del Complejo, ello sin perjuicio de las facultades de suspensión de la comercialización en los supuestos previstos en este documento.

11. Notificaciones

- 11.1 Toda notificación o comunicación que cualquiera de las Partes, por el presente Contrato y Acuerdo Marco, deba llevar a cabo a cualquier otra Parte, deberá ser realizada por escrito y enviada por burofax con acuse de recibo y certificación de contenido, o cualquier otro medio fehaciente a las direcciones indicadas en este Contrato y en los Documentos de Adhesión, y/o, por correo electrónico a las direcciones indicadas en el presente Acuerdo, Acuerdo Marco y en los correspondientes Documentos de Adhesión.
- 11.2 Toda comunicación enviada a las direcciones citadas, confirmadas previamente por escrito en los citados documentos, se entenderá correctamente efectuadas desde su envío, excepto si el destinatario hubiera previamente notificado a la contraparte un cambio de dirección.

12. Confidencialidad

El contenido de este Contrato, así como cualquier información o datos sobre el negocio que las Partes desarrollen en su ejecución, se mantendrá con carácter confidencial y las Partes se comprometen a no divulgarlo excepto: (i) En cumplimiento de una obligación legal o de una orden administrativa o judicial, o (ii) Para exigir o permitir el cumplimiento de los derechos u obligaciones derivados de este Contrato y Acuerdo Marco o para información de sus asesores o auditores, siempre y cuando ambos se comprometan a mantenerlo con carácter confidencial mediante pacto expreso o deban hacerlo de acuerdo con sus normas profesionales.

13. Nulidad parcial

- 13.1 La declaración de invalidez, ilegalidad o ineficacia de todo parte de cualquiera de las cláusulas contenidas en el Acuerdo Marco no afectará a la validez, legalidad o eficacia de la parte de la disposición no afectada por la citada declaración de invalidez, ilegalidad o ineficacia ni en el resto de las disposiciones del mismo.
- 13.2 En caso de que tenga lugar la citada declaración de invalidez, ilegalidad o ineficacia las Partes se comprometen a negociar de buena fe una cláusula válida y eficaz que sustituya la que se ve afectada, total o parcialmente, por la mencionada declaración.

14. Impuestos y gastos

Todas las obligaciones fiscales en que incurran o puedan incurrir en el futuro las Partes como resultado del presente Contrato y Acuerdo Marco serán por cuenta de éstas de acuerdo con la Ley aplicable.

15. Ley y sumisión a fuero

15.1 Este Contrato está sujeto a la Ley común española y será interpretado de acuerdo con la misma.

15.2 Las Partes, con renuncia expresa a su propio fuero, acuerdan que para cualquier disputa resultante o relacionada con el presente Acuerdo y Acuerdo Marco se someterán a los Juzgados y Tribunales competentes en la localidad en la que se encuentra el Complejo, en el presente caso, los Juzgados de Orihuela.

Y, EN PRUEBA DE CONFORMIDAD CON CUANTO ANTECEDE, las Partes firman el presente Contrato de Prestación de Servicios de explotación del complejo de apartamentos turísticos, con los anexos incluidos en el mismo como parte integrante contractual y vinculante.

Por la Promotora:

Fdo.: Don José Manuel Larrosa Soto

Fdo.: Don Fernando José Martínez Giménez

Por la Explotadora

Fdo.: Don José Germán Ros Lucas

