

ANEXO V
MODELO DE CONTRATO PRIVADO DE CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE

En Palma de Mallorca, a de de 2026

REUNIDOS

De una parte, **DON JAVIER BALAGUER GARAVAGLIA**, mayor de edad, con vecindad y domicilio en Palma, titular del D.N.I. número 18.219.584L, en su condición de **Director Gerente** de Mercados Centrales de Abastecimiento de Palma de Mallorca, S.A. (en anagrama **MERCAPALMA, S.A.**), entidad mercantil con domicilio en esta ciudad, Coll D'en Rebassa, calle Cardenal Rossell, 182, titular del C.I.F. A07021751. Constituida mediante escritura autorizada por el Notario que fue de esta ciudad, D. Jerónimo Massanet Sampol, el día 22 de junio de 1968, adaptados sus estatutos a la vigente legislación mercantil mediante escritura autorizada por el Notario de esta ciudad D. Eduardo Martínez-Piñeiro Caramés el día 15 de julio de 1991, bajo el número 2.147 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Baleares (Tomo 113, libro 56 de la Sección 3ª de Sociedades, folio 22, hoja 2430, inscripción 1ª). Facultando para este acto por el Consejo de Administración reunido el día 26 de febrero de 2025. En adelante, el **CEDENTE y/o MERCAPALMA, S.A.**

Y de otra, D./Dña. en calidad de de la mercantil con domicilio social en CIF e inscrita en el Registro Mercantil de Palma de Mallorca Con facultades suficientes para este acto. En adelante, el **SUPERFICIARIO**.

Las Partes se reconocen recíprocamente la capacidad legal y representación suficientes para contratar y obligarse y, a tal efecto,

EXPONEN

I. Titularidad. **MERCAPALMA, S.A.** es titular dominical de los terrenos integrados en la Unidad Alimentaria de **MERCAPALMA**, dentro de los cuales se ubica **la parcela o lote** identificado con el **número** en el **ANEXO II** del presente contrato.

La identificación física, planimétrica, urbanística, catastral y registral de la parcela se incorpora así al contrato con el grado de precisión disponible a la fecha de firma.

II. Situación registral y catastral de la parcela. La parcela objeto de adjudicación se encuentra perfectamente delimitada a efectos operativos, técnicos y de licitación.

No obstante, en caso de que a la fecha de firma no constituya todavía finca registral independiente o no disponga de referencia catastral individualizada, las Partes reconocen expresamente que la parcela forma parte de la finca o fincas matrices indicadas en el **ANEXO II** y que **MERCAPALMA, S.A.** tiene en tramitación o promoverá, por sí o a través de los técnicos que designe, las operaciones de segregación, agrupación, división, rectificación descriptiva, georreferenciación, coordinación Catastro-Registro y cualesquiera otras actuaciones necesarias o convenientes para obtener la finca registral y catastral resultante.

III. Conocimiento y aceptación de la parcela. El **SUPERFICIARIO** declara haber recibido del **CEDENTE** toda la información relativa a la parcela, sus accesos, servicios, limitaciones, estado físico, situación urbanística, situación registral y catastral, así como la documentación del expediente, aceptándolos sin cortapisas y a su riesgo y ventura, todo ello sin perjuicio de las obligaciones expresamente asumidas por **MERCAPALMA, S.A.** en este contrato.

IV. Finalidad del contrato. **MERCAPALMA, S.A.** tiene interés en ordenar, promover y optimizar el uso de los espacios de la Unidad Alimentaria mediante la implantación de actividades compatibles con sus fines, garantizando la continuidad del servicio, la seguridad, el buen funcionamiento interno, la reversión ordenada de las edificaciones y la protección patrimonial de **MERCAPALMA, S.A.**

V. Procedimiento de adjudicación. A tal fin **MERCAPALMA, S.A.** convocó el procedimiento de para la constitución de un derecho de superficie sobre la parcela descrita.

El **SUPERFICIARIO** participó en dicho procedimiento, aceptó íntegramente sus pliegos, anexos, planos y documentación técnica y resultó adjudicatario del **LOTE** por acuerdo del Consejo de Administración de fecha

VI. Régimen legal. Las Partes desean formalizar el presente contrato de constitución de derecho de superficie, de conformidad con el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la legislación hipotecaria, la normativa catastral, el Código Civil, la normativa urbanística y sectorial y el resto de las disposiciones que resulten de aplicación.

VII. Elevación a público e inscripción. Las Partes manifiestan conocer que la válida constitución del derecho real de superficie requiere escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad.

Por todo lo precedentemente, el presente documento se configura como **CONTRATO OBLIGACIONAL COMPLETO** y como minuta preparada para su elevación a escritura pública, sin perjuicio de las adaptaciones estrictamente notariales o registrales que resulten necesarias para su inscripción.

En virtud de lo expuesto, las Partes convienen y se obligan conforme a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA. CONSENTIMIENTO, CONSTITUCIÓN Y OBJETO DEL DERECHO DE SUPERFICIE

1.1. **MERCAPALMA, S.A.** constituye a favor del **SUPERFICIARIO**, quien acepta, un **DERECHO REAL DE SUPERFICIE** sobre la parcela identificada como **LOTE** en el **ANEXO II**, para la construcción, conservación, mantenimiento, explotación y gestión de las edificaciones, instalaciones y elementos necesarios para el desarrollo exclusivo de la actividad autorizada.

1.2. El derecho de superficie comprende, dentro de los límites de este contrato, de los pliegos y de la normativa aplicable, la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y, cuando proceda y sea expresamente autorizado, en el vuelo y subsuelo de la parcela, manteniendo el **SUPERFICIARIO** la propiedad temporal de las construcciones y edificaciones realizadas durante la vigencia del derecho.

1.3. El objeto del derecho se extiende exclusivamente a la parcela indicada y a las edificaciones e instalaciones que sean autorizadas por **MERCAPALMA, S.A.** y por las Administraciones competentes. Quedan excluidos cualesquiera usos, ocupaciones, aprovechamientos, instalaciones, accesos, aparcamientos, redes, servidumbres o derechos no expresamente incluidos en este contrato, en los Pliegos del procedimiento de adjudicación referido en el Expositivo V del presente o en sus anexos.

1.4. El derecho de superficie se constituye como derecho temporal, oneroso, finalista y sujeto a reversión total a favor de **MERCAPALMA, S.A.** o de la entidad pública que, en su caso, la suceda en su posición jurídica.

1.5. La parcela se entrega y acepta como cuerpo cierto, de acuerdo con su delimitación gráfica y técnica, sin que las diferencias de cabida, medición, linderos, ajuste registral o catastral que no alteren sustancialmente la identidad de la parcela otorguen al **SUPERFICIARIO** derecho a desistir, resolver, reducir el canon, suspender pagos o reclamar indemnización, salvo dolo o mala fe acreditada de **MERCAPALMA, S.A.**

SEGUNDA. NATURALEZA JURÍDICA, RÉGIMEN APLICABLE Y ORDEN DE PRELACIÓN

2.1. El presente contrato tiene naturaleza jurídico-privada, patrimonial y real inmobiliaria en cuanto a su finalidad constitutiva, sin perjuicio de su origen en un procedimiento de concurrencia promovido por **MERCAPALMA, S.A.**

2.2. El derecho que se constituye se registrará por las siguientes fuentes, en el orden que se indica:

- el presente contrato;
- los anexos incorporados;
- el pliego de condiciones y demás documentación rectora de la licitación;
- la oferta del **SUPERFICIARIO** en todo aquello que suponga mejora, concreción o compromiso adicional y no contradiga los documentos anteriores;
- la escritura pública que se otorgue para su elevación a público e inscripción; y
- la normativa estatal, autonómica, local, urbanística, hipotecaria, catastral, fiscal, ambiental, sanitaria, laboral, de seguridad industrial, alimentaria y sectorial que resulte aplicable.

2.3. En caso de contradicción entre documentos, prevalecerá siempre la interpretación que preserve el interés público y patrimonial de **MERCAPALMA, S.A.**, la igualdad de trato entre licitadores, la integridad del procedimiento de adjudicación, la viabilidad registral del derecho y la reversión libre de cargas y ocupantes.

2.4. El **SUPERFICIARIO** declara que su oferta fue formulada con pleno conocimiento de los pliegos, del estado físico y jurídico de la parcela, de la eventual tramitación registral o catastral pendiente y de las obligaciones asumidas en este contrato.

TERCERA. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA, FINCA MATRIZ Y FINCA RESULTANTE

3.1. La parcela objeto del derecho de superficie es la identificada como y descrita en el **LOTE**, con una superficie aproximada dem², cuyos límites, geometría, accesos, servicios existentes y condiciones técnicas constan en el **ANEXO II**.

3.2. Si la parcela ya constara como finca registral independiente, se identificará por sus datos registrales completos, código registral único, referencia catastral y, en su caso, estado de coordinación gráfica con el Catastro.

3.3. Si la parcela no constara todavía como finca registral independiente, el derecho se refiere a la porción física resultante de la finca o fincas matrices descritas en el **LOTE** del **ANEXO II**.

En tal caso, la escritura pública podrá incorporar, según proceda, la segregación, división, agrupación, agregación, rectificación descriptiva, georreferenciación, declaración de correspondencia gráfica o cualquier otra operación previa o simultánea que resulte necesaria para la inscripción del derecho de superficie.

3.4. El **SUPERFICIARIO** acepta que la descripción definitiva de la parcela podrá ajustarse a la medición técnica, a la representación gráfica georreferenciada, al informe de validación gráfica, a la calificación registral, a la coordinación catastral o a las exigencias de la Administración competente, siempre que se mantenga la identidad sustancial de la parcela adjudicada.

3.5. Los planos, certificaciones, informes técnicos, ficheros GML, informes de validación gráfica, fichas urbanísticas, certificaciones catastrales descriptivas y gráficas y demás documentación técnica se incorporarán como anexos al contrato y, cuando proceda, a la escritura pública.

CUARTA. TRAMITACIÓN REGISTRAL, CATASTRAL Y COORDINACIÓN CON LA LICITACIÓN.

4.1. La eventual falta de inscripción registral independiente de la parcela al tiempo de la licitación o de la adjudicación no afectará a la validez del procedimiento seguido ni a la eficacia obligacional de este contrato, siempre que la parcela haya quedado identificada de forma suficiente en los pliegos, planos y anexos técnicos.

4.2. **MERCAPALMA, S.A.** promoverá, cuando resulte necesario, la tramitación de las operaciones registrales y catastrales precisas para la formalización e inscripción del derecho de superficie.

El **SUPERFICIARIO** vendrá obligado a colaborar de forma activa, inmediata y leal, aportando documentación, firmando solicitudes, compareciendo ante notaría, Registro, Catastro, Ayuntamiento u otros organismos, y asumiendo los gastos que le correspondan conforme a este contrato y a los pliegos.

4.3. Cuando la segregación, agrupación, rectificación o georreferenciación requiera intervención técnica, el **SUPERFICIARIO** deberá asumir, si así resulta del pliego o de este contrato, el coste de los técnicos, mediciones, proyectos, planos, ficheros GML, informes de validación, subsanaciones y trámites necesarios hasta la completa inscripción registral y coordinación catastral, sin que dicho técnico se integre en la organización de **MERCAPALMA, S.A.** ni genere relación laboral o de servicios con ésta.

4.4. Si el Registro de la Propiedad, el Catastro, la notaría o cualquier Administración exigiera subsanaciones, aclaraciones, documentación complementaria o ajustes descriptivos, las Partes deberán formalizarlos con la mayor diligencia. El **SUPERFICIARIO** no podrá oponerse a las subsanaciones que no alteren de forma sustancial el objeto adjudicado.

4.5. La eficacia jurídico-real del derecho de superficie y su oponibilidad frente a terceros quedarán supeditadas a la escritura pública y a su inscripción registral.

Hasta ese momento, el presente contrato producirá entre las Partes todos los efectos obligacionales pactados, incluidos los deberes de colaboración, pago, garantía, obtención de licencias, preparación de proyectos y cumplimiento de plazos que resulten aplicables.

4.6. Si por causa no imputable a **MERCAPALMA, S.A.** la inscripción exigiera trámites adicionales, plazos superiores a los inicialmente previstos o ajustes técnicos, el **SUPERFICIARIO** no tendrá derecho a reclamar daños, lucro cesante, compensaciones, suspensión del canon ni modificación del contrato, sin perjuicio de los ajustes de calendario que **MERCAPALMA, S.A.** acepte expresamente por escrito cuando sean indispensables y proporcionados.

4.7. Si la inscripción resultara objetivamente imposible por causa no imputable al **SUPERFICIARIO** ni a **MERCAPALMA, S.A.**, **MERCAPALMA, S.A.** podrá optar entre:

- proponer una adaptación técnica o registral equivalente;
- promover una nueva delimitación compatible con la adjudicación; o
- dejar sin efecto el contrato, con devolución de las cantidades que procedan por prestaciones no disfrutadas y sin indemnización por expectativas, inversiones preparatorias, lucro cesante o pérdida de oportunidad, salvo que el pliego disponga imperativamente otra cosa.

QUINTA. PLAZO DE DURACIÓN

5.1. El derecho de superficie tendrá una duración de **TREINTA (30) años**, que en ningún caso podrá exceder del máximo legalmente permitido, contados desde la fecha de formalización del presente/autorización de la escritura pública de constitución, salvo que se establezca expresamente una fecha distinta compatible con la normativa aplicable.

5.2. Si **MERCAPALMA, S.A.** hubiera autorizado la ocupación o realización de actuaciones preparatorias antes de la inscripción registral, dicha autorización tendrá carácter meramente provisional, obligacional, precario en lo no regulado expresamente y subordinado a la formalización del derecho de superficie.

En ningún caso ampliará el plazo total del derecho ni generará derecho de permanencia más allá de la fecha final pactada.

5.3. El derecho quedará extinguido automáticamente por el transcurso del plazo pactado, sin necesidad de requerimiento, preaviso, denuncia, declaración adicional ni acto de recepción, sin perjuicio de la obligación del **SUPERFICIARIO** de entregar la posesión libre de cargas, ocupantes y obligaciones pendientes.

5.4. Cualquier prórroga, renovación o nuevo derecho requerirá acuerdo expreso de **MERCAPALMA, S.A.**, tramitación conforme al régimen jurídico aplicable y formalización escrita, sin que la permanencia en la parcela, el pago de cantidades o la tolerancia de **MERCAPALMA, S.A.** puedan interpretarse como prórroga tácita.

SEXTA. CONTRAPRESTACIÓN ECONÓMICA, CANON Y ACTUALIZACIÓN

6.1. El **SUPERFICIARIO** abonará a **MERCAPALMA, S.A.**, como contraprestación por el derecho de superficie, el CANON PERIÓDICO DE EUROS MENSUALES, más el IVA o impuesto

indirecto que corresponda, o la cantidad que resulte de la oferta adjudicataria y del acuerdo de adjudicación.

6.2. El canon se devengará desde la firma de la escritura pública / el acta de entrega de la parcela / la fecha que establezcan los pliegos y se abonará por mensualidades anticipadas dentro de los DIEZ (10) primeros días naturales de cada mes, mediante domiciliación bancaria o el medio de pago que determine **MERCAPALMA, S.A.**

6.3. En el mes de firma o entrega, el canon se prorrateará por días naturales, salvo previsión distinta en los pliegos o en el acuerdo de adjudicación.

6.4. El canon será revisado anualmente con efectos de 1 de enero de cada año conforme al índice previsto en los pliegos. A falta de previsión específica, se actualizará conforme a la variación anual del Índice de Precios de Consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística u organismo que lo sustituya.

Si dejara de publicarse el índice de referencia, se aplicará el índice oficial que lo sustituya y, en su defecto, el que refleje de forma más adecuada la evolución de precios o costes del mercado inmobiliario o de actividades comparables.

6.5. Si la publicación del índice se retrasa, el **SUPERFICIARIO** continuará abonando provisionalmente el canon vigente, regularizándose las diferencias en la factura inmediatamente posterior a la disponibilidad del índice aplicable.

6.6. Si el procedimiento o la oferta contemplaran una suma alzada, identificada como **PRECIO DE ADJUDICACIÓN**, prima inicial u otra contraprestación no periódica, el **SUPERFICIARIO** deberá abonarla en el plazo y condiciones establecidos en los pliegos y en el acuerdo de adjudicación.

Dicha cantidad no será reembolsable, salvo previsión expresa en contrario o resolución imputable exclusivamente a **MERCAPALMA, S.A.**

6.7. La obligación de pago del canon y demás cantidades a cuyo pago venga obligado el **SUPERFICIARIO** tendrán carácter contractual esencial, siendo su incumplimiento causa de resolución.

El pago no podrá ser suspendido, retenido, compensado ni minorado unilateralmente por el **SUPERFICIARIO** por razón de incidencias técnicas, registrales, administrativas, de licencia, explotación, suministros, obras o discrepancias con **MERCAPALMA, S.A.** sin la previa autorización expresa de esta.

SÉPTIMA. GASTOS, TRIBUTOS Y COSTES ASOCIADOS

7.1. Serán de cuenta exclusiva del **SUPERFICIARIO** todos los gastos ordinarios y extraordinarios derivados de la construcción, urbanización interior, proyectos, dirección facultativa, coordinación de seguridad y salud, licencias, autorizaciones, legalizaciones, acometidas, contratación de suministros, altas, boletines, tasas, cánones, garantías, avales, seguros, ensayos, estudios geotécnicos, estudios ambientales y puesta en funcionamiento de la actividad.

7.2. Serán igualmente de cuenta del **SUPERFICIARIO** los tributos, tasas, precios públicos, arbitrios, contribuciones especiales, exacciones, recargos, cánones y gastos que graven o se deriven de la

parcela, del derecho de superficie, de las edificaciones, instalaciones, actividad, licencias, obras, apertura, funcionamiento, explotación, transmisión, cesión, inscripción, extinción o reversión, incluido el Impuesto sobre Bienes Inmuebles que corresponda a la parcela, derecho o construcción superficiaria, en la medida legalmente repercutible.

7.3. Todos los gastos notariales, registrales, fiscales, catastrales, técnicos, de gestoría y de asesoramiento derivados de la elevación a público, inscripción, segregación, agrupación, rectificación, georreferenciación, coordinación Catastro-Registro, subsanaciones y cancelación del derecho serán de cuenta del **SUPERFICIARIO**, con independencia de la Parte que impulse el trámite, salvo que el pliego disponga expresamente otro régimen.

7.4. Si cualquier Administración, notaría o Registro exigiera a **MERCAPALMA, S.A.** el pago directo de alguna cantidad que conforme a este contrato corresponda al **SUPERFICIARIO**, éste deberá reintegrarla a **MERCAPALMA, S.A.** en el plazo de cinco días hábiles desde su requerimiento, con los intereses, recargos, costes de gestión y daños que procedan.

7.5. El **SUPERFICIARIO** asumirá también los costes proporcionales de servicios extraordinarios, mejoras generales, nuevas infraestructuras, medidas ambientales, control de accesos, gestión de residuos, seguridad, limpieza, mantenimiento general o servicios comunes que **MERCAPALMA, S.A.** implante durante la vigencia del contrato cuando beneficien, sean necesarios para o traigan causa de la actividad del **SUPERFICIARIO**.

OCTAVA. FIANZA

8.1. Para responder del cumplimiento de todas las obligaciones derivadas del contrato, el **SUPERFICIARIO** constituye a favor de **MERCAPALMA, S.A.** una **FIANZA** por importe de DOS (2) MENSUALIDADES del canon.

8.2. La garantía responderá, entre otros conceptos, del pago de cánones, tributos y gastos repercutibles; daños y perjuicios; penalidades; intereses; costes de reparación, reposición, descontaminación, retirada de residuos, demolición y restablecimiento; incumplimientos de plazos; incumplimientos de las obligaciones derivadas del contrato, incluidas las producidas en la entrega y la reversión; así como por cualquier obligación económica o no económica incumplida por el **SUPERFICIARIO**.

8.3. **MERCAPALMA, S.A.** podrá ejecutar total o parcialmente la garantía previa comunicación al **SUPERFICIARIO** cuando aprecie incumplimiento contractual, sin perjuicio de reclamar las cantidades que excedan de la garantía.

8.4. El **SUPERFICIARIO** deberá reponer o completar la garantía en el plazo de diez días hábiles desde que sea requerido para ello cuando se hubiera ejecutado, reducido, caducado, extinguido o devenido insuficiente.

8.5. La garantía no devengará intereses a favor del **SUPERFICIARIO** y será devuelta, en su caso, una vez extinguido el contrato, entregada la posesión, comprobado el estado de la parcela y edificaciones, canceladas las cargas, satisfechas todas las obligaciones pendientes y transcurrido el plazo prudencial para verificar la inexistencia de responsabilidades.

NOVENA. ENTREGA DE LA PARCELA Y ESTADO FÍSICO Y JURÍDICO

9.1. **MERCAPALMA, S.A.** entregará al **SUPERFICIARIO** la parcela mediante **ACTA DE ENTREGA**, en el estado físico, urbanístico, técnico, registral y catastral en que se encuentre, salvo las obligaciones expresas asumidas por **MERCAPALMA, S.A.** en este contrato.

9.2. El **SUPERFICIARIO** declara conocer y aceptar el estado de la parcela, su configuración, linderos, servicios existentes, accesos, topografía, afecciones, limitaciones, redes, acometidas, servidumbres aparentes, condiciones de explotación y régimen interno de la Unidad Alimentaria.

9.3. **MERCAPALMA, S.A.** no garantiza la aptitud de la parcela para una actividad concreta, ni la obtención de licencias, permisos, autorizaciones, suministros, potencia, informes favorables o habilitaciones administrativas, que serán de cuenta, riesgo y responsabilidad exclusiva del **SUPERFICIARIO**.

9.4. Cualquier actuación del **SUPERFICIARIO** sobre la parcela antes del otorgamiento de la escritura pública o antes de la inscripción tendrá carácter preparatorio y se realizará bajo su exclusiva responsabilidad, sin consolidar derechos reales ni limitar las facultades de **MERCAPALMA, S.A.** o generar responsabilidad para esta en caso de imposibilidad de inscripción o resolución del contrato.

9.5. Desde la entrega, el **SUPERFICIARIO** asumirá la custodia material de la parcela y responderá de los daños, ocupaciones, usos indebidos, vertidos, residuos, sanciones y responsabilidades que se produzcan en ella, salvo que acredite causa imputable exclusivamente a **MERCAPALMA, S.A.**

DÉCIMA. DESTINO AUTORIZADO Y ACTIVIDAD

10.1. La parcela y las edificaciones e instalaciones que se ejecuten sobre ella se deberán destinar exclusivamente a los usos y actividades relacionados directa o indirectamente con la cadena alimentaria, la distribución, comercialización, logística y abastecimiento de productos alimentarios, así como los servicios complementarios o auxiliares que resulten necesarios, convenientes o contribuyan al adecuado funcionamiento de la Unidad Alimentaria de **MERCAPALMA, S.A.**

10.2. Queda prohibido destinar la parcela, total o parcialmente, a usos distintos, incompatibles, no autorizados, peligrosos, insalubres, molestos, ilícitos, contrarios a la normativa alimentaria o perjudiciales para la imagen, seguridad, operativa o intereses de **MERCAPALMA, S.A.**

10.3. Cualquier modificación, sustitución, ampliación, reducción o cambio sustancial de actividad requerirá autorización previa, expresa y escrita de **MERCAPALMA, S.A.** sin perjuicio de las licencias y autorizaciones administrativas que procedan.

10.4. La autorización de **MERCAPALMA, S.A.**, en su caso, tendrá carácter discrecional, atendiendo a la compatibilidad del uso, al interés de la Unidad Alimentaria, a la solvencia del operador, a la ausencia de perjuicios a terceros y al cumplimiento del contrato.

10.5. El incumplimiento del destino autorizado tendrá carácter esencial y facultará a **MERCAPALMA, S.A.** para exigir el cese inmediato de la actividad, imponer penalidades, resolver el contrato y reclamar daños y perjuicios.

UNDÉCIMA. PROYECTO, OBRAS, LICENCIAS Y CONFORMIDAD DE MERCAPALMA

11.1. El **SUPERFICIARIO** deberá redactar, a su exclusiva costa, los proyectos técnicos necesarios para la edificación, urbanización interior, instalaciones, actividad, acometidas y puesta en funcionamiento, suscritos por técnico competente y visados cuando sea exigible.

11.2. En el plazo máximo de SEIS (6) meses desde la firma del contrato, el **SUPERFICIARIO** presentará a **MERCAPALMA, S.A.** el proyecto básico y, cuando proceda, el proyecto de ejecución o documentación técnica equivalente.

El proyecto deberá incorporar, al menos: vallado definitivo y provisional de obra; accesos definitivos y provisionales; acometidas de agua, saneamiento, pluviales, electricidad, telecomunicaciones y otros suministros; sistema de residuos; zonas de carga y descarga; aparcamiento de empleados, clientes y proveedores; retranqueos; circulación interior; prevención de afecciones al tráfico; medidas contra ruido, polvo, vertidos y escombros; seguridad y salud; integración estética; y cualesquiera otras exigencias de **MERCAPALMA, S.A.** o de la normativa aplicable.

11.3. **MERCAPALMA, S.A.** podrá aprobar, condicionar o devolver el proyecto, solicitando modificaciones por razones técnicas, urbanísticas, higiénico-sanitarias, ambientales, de seguridad, estética, uniformidad, movilidad, accesos, afección a infraestructuras, compatibilidad con servicios comunes o buen funcionamiento de la Unidad Alimentaria. Estas razones no tienen carácter limitativo y su descripción queda dentro de la discrecionalidad de **MERCAPALMA, S.A.**

11.4. La conformidad de **MERCAPALMA, S.A.** con el proyecto se otorga exclusivamente a efectos internos, de ordenación, seguridad, compatibilidad y buen funcionamiento de la Unidad Alimentaria. No sustituye, prejuzga ni garantiza la obtención de licencias, permisos, informes, autorizaciones, legalizaciones o habilitaciones administrativas, ni exonera al **SUPERFICIARIO** de su responsabilidad técnica, administrativa o contractual.

11.5. Una vez obtenida la conformidad interna de **MERCAPALMA, S.A.**, el **SUPERFICIARIO** solicitará las licencias, permisos, autorizaciones y legalizaciones necesarias ante los organismos competentes, incorporando las modificaciones o condiciones impuestas por **MERCAPALMA, S.A.**

Cualquier modificación administrativa, técnica o de obra deberá ser comunicada y sometida nuevamente a **MERCAPALMA, S.A.** antes de su ejecución cuando afecte al contenido aprobado.

11.6. Salvo que el pliego establezca otros plazos, el **SUPERFICIARIO** deberá iniciar las obras en el plazo máximo de SEIS (6) meses desde la obtención de las licencias preceptivas y finalizarlas en el plazo máximo de VENTICUATRO (24) meses desde su inicio, debiendo iniciar la actividad en el plazo máximo de DOCE (12) MESES desde la finalización de las obras y obtención de las autorizaciones de puesta en funcionamiento.

11.7. Los plazos sólo podrán ampliarse por acuerdo expreso y escrito de **MERCAPALMA, S.A.**, previa solicitud motivada del **SUPERFICIARIO** antes de su vencimiento y acreditación de causa no imputable a éste.

La demora en licencias no suspenderá automáticamente los plazos, salvo aceptación expresa de **MERCAPALMA, S.A.**

11.8. Terminadas las obras e instalaciones, y antes de iniciar la actividad, el **SUPERFICIARIO** deberá aportar a **MERCAPALMA, S.A.** certificados finales de obra, legalizaciones, licencias, autorizaciones, boletines, certificados de instalaciones, documentación de seguridad industrial, planos as built, libro

del edificio o documentación equivalente y cuantos documentos sean necesarios para acreditar la conformidad de lo ejecutado.

11.9. **MERCAPALMA, S.A.** podrá inspeccionar la obra ejecutada y señalar deficiencias, diferencias respecto del proyecto aprobado o incumplimientos. El **SUPERFICIARIO** deberá subsanarlos a su exclusiva costa en el plazo que **MERCAPALMA, S.A.** indique, sin que pueda iniciar o continuar la actividad si las deficiencias afectan a seguridad, legalidad, salubridad, funcionamiento común o intereses esenciales de **MERCAPALMA, S.A.**.

DUODÉCIMA. CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO, LIMPIEZA Y SERVICIOS COMUNES

12.1. El **SUPERFICIARIO** deberá conservar la parcela, edificaciones, instalaciones, cerramientos, accesos, zonas de carga y descarga, urbanización interior, acometidas y elementos afectos en perfecto estado de uso, funcionamiento, limpieza, higiene, seguridad, salubridad, ornato y adecuación normativa durante toda la vigencia del contrato.

12.2. Serán de cuenta exclusiva del **SUPERFICIARIO** todas las reparaciones ordinarias y extraordinarias, reposiciones, sustituciones, revisiones, inspecciones reglamentarias, mantenimientos preventivos y correctivos, legalizaciones, certificaciones, controles y actualizaciones normativas que resulten necesarias.

12.3. **MERCAPALMA, S.A.** prestará, en su caso, los servicios generales de la Unidad Alimentaria en los términos aprobados en cada momento, sin asumir obligación de custodia, vigilancia específica, mantenimiento de instalaciones privativas del **SUPERFICIARIO** ni garantía de continuidad de servicios ajenos a su control.

12.4. El **SUPERFICIARIO** deberá cumplir el Reglamento de Régimen Interno, normas de acceso, circulación, seguridad, carga y descarga, horarios, identificación, aparcamiento, residuos, limpieza, higiene, convivencia y funcionamiento general de la Unidad Alimentaria que estén vigentes o se aprueben durante la vida del contrato.

12.5. El **SUPERFICIARIO** deberá facilitar a **MERCAPALMA, S.A.**, cuando le sea requerido, información estadística, operativa, ambiental, sanitaria, de consumos, residuos, seguridad o cualquier otra relacionada con su actividad, siempre que sea razonable y necesaria para la gestión de la Unidad Alimentaria o para el cumplimiento de obligaciones legales.

DECIMOTERCERA. MECANISMO DE REPOSICIÓN Y REVERSIÓN DEL ACTIVO.

13.1. El adjudicatario estará obligado a mantener en condiciones óptimas el activo revertible, conforme al Mecanismo de Reposición y Reversión del Activo establecido en el pliego. Su finalidad es la correcta conservación, reposición y entrega en adecuado estado de reversión de las edificaciones, instalaciones, urbanización interior y demás activos reversibles adscritos a la parcela objeto de adjudicación. Todo ello de conformidad a las condiciones, plazos, importes, obligaciones y demás términos recogidos en los Pliegos.

De acuerdo con lo prevenido, dicho Mecanismo tendrá por finalidad garantizar:

- las reposiciones por agotamiento de vida útil de elementos constructivos, instalaciones técnicas y equipamientos fijos;
- las grandes reparaciones estructurales o funcionales;

- las actuaciones de adaptación normativa, técnica o ambiental exigibles;
- la subsanación de deficiencias detectadas en inspecciones de conservación;
- la puesta en correcto estado de reversión de la parcela, edificaciones e instalaciones al término del derecho de superficie.

DECIMOCUARTA. RESIDUOS, MEDIO AMBIENTE Y CONTAMINACIÓN

14.1. El **SUPERFICIARIO** deberá cumplir estrictamente la normativa ambiental, de residuos, vertidos, emisiones, ruidos, suelos contaminados, aguas, envases, seguridad industrial y demás normativa aplicable a la parcela, obras, instalaciones y actividad.

14.2. El **SUPERFICIARIO** será responsable exclusivo de la generación, separación, almacenamiento, transporte, entrega, tratamiento y eliminación de los residuos derivados de su actividad, debiendo utilizar los sistemas y centros autorizados y cumplir las instrucciones de **MERCAPALMA, S.A.**

14.3. Queda prohibido realizar vertidos, emisiones, depósitos, almacenamientos o manipulaciones de sustancias peligrosas o contaminantes sin autorización expresa de **MERCAPALMA, S.A.** y sin las licencias y medidas de seguridad exigibles.

14.4. Cualquier contaminación del suelo, subsuelo, aguas, redes, instalaciones o espacios comunes que traiga causa de la actividad, obras, instalaciones, residuos, proveedores, clientes, empleados o contratistas del **SUPERFICIARIO** será de su exclusiva responsabilidad, debiendo asumir los costes de investigación, caracterización, contención, descontaminación, reparación, sanciones, indemnizaciones y restablecimiento.

14.5. A la finalización del contrato, **MERCAPALMA, S.A.** podrá exigir al **SUPERFICIARIO** informe técnico ambiental, inspección de suelos, retirada de residuos, limpieza industrial, descontaminación o certificaciones acreditativas de la inexistencia de afecciones, cuando lo considere razonable por la naturaleza de la actividad desarrollada.

14.6. Las obligaciones ambientales subsistirán tras la extinción del contrato por el tiempo necesario para reparar los daños, cumplir la normativa y mantener indemne a **MERCAPALMA, S.A.** frente a reclamaciones públicas o privadas.

DECIMOQUINTA. PREVENCIÓN DE RIESGOS, SEGURIDAD ALIMENTARIA Y CUMPLIMIENTO SECTORIAL.

15.1. El **SUPERFICIARIO** cumplirá la normativa de prevención de riesgos laborales, coordinación de actividades empresariales, seguridad y salud en obras, seguridad industrial, incendios, accesibilidad, sanidad, higiene, seguridad alimentaria y cualquier normativa sectorial aplicable a su actividad.

15.2. El **SUPERFICIARIO** deberá coordinarse con **MERCAPALMA, S.A.** y con otros operadores cuando resulte exigible, aportando la documentación preventiva, planes, evaluaciones, certificados, seguros, formación, designaciones y acreditaciones que se le requieran.

15.3. El **SUPERFICIARIO** mantendrá indemne a **MERCAPALMA, S.A.** frente a cualquier reclamación, sanción, daño, accidente, responsabilidad laboral, administrativa, civil o penal derivada de sus obras, instalaciones, actividad, trabajadores, subcontratistas, proveedores, clientes o usuarios.

15.4. Cuando la actividad esté sujeta a normativa de seguridad alimentaria, el **SUPERFICIARIO** deberá mantener en todo momento registros, autorizaciones, autocontroles, APPCC, trazabilidad, condiciones higiénicas, certificaciones e instalaciones exigibles, permitiendo las inspecciones que correspondan.

DECIMOSEXTA. RESPONSABILIDAD, INDEMNIDAD Y SEGUROS

16.1. El **SUPERFICIARIO** responderá de todos los daños y perjuicios causados a **MERCAPALMA, S.A.**, al Ayuntamiento de Palma, a otros operadores, usuarios, trabajadores, terceros, bienes, instalaciones, infraestructuras, redes o espacios comunes que deriven directa o indirectamente de la parcela, obras, instalaciones, actividad, empleados, contratistas, proveedores, clientes o visitantes del **SUPERFICIARIO**.

16.2. El **SUPERFICIARIO** deberá mantener durante toda la vigencia del contrato, con compañías de reconocida solvencia, al menos los siguientes seguros:

- responsabilidad civil general y de explotación por importe mínimo de euros por siniestro y anualidad;
- responsabilidad civil patronal;
- daños materiales, incendio, explosión, fenómenos atmosféricos y riesgos extensivos sobre edificaciones e instalaciones;
- responsabilidad medioambiental cuando resulte exigible o razonable por la actividad;
- los demás seguros que exijan los pliegos, **MERCAPALMA, S.A.** o la normativa aplicable.

16.3. Las pólizas deberán estar al corriente de pago, incluir las coberturas y capitales exigidos, no contener exclusiones incompatibles con la actividad y, cuando proceda, designar a **MERCAPALMA, S.A.** como asegurado adicional, beneficiario o tercero perjudicado.

16.4. El **SUPERFICIARIO** entregará a **MERCAPALMA, S.A.** copia de las pólizas, recibos de pago y certificados de cobertura antes del inicio de obras, antes del inicio de actividad y cada vez que le sea requerido.

La falta de seguro suficiente tendrá carácter de incumplimiento esencial.

16.5. La existencia de seguros no limitará la responsabilidad del **SUPERFICIARIO** ni impedirá a **MERCAPALMA, S.A.** reclamar daños no cubiertos, franquicias, exclusiones, infraseguros, rechazos de cobertura o importes superiores al capital asegurado.

DECIMOSÉPTIMA. INSPECCIÓN, ACCESO Y FACULTADES DE CONTROL DE MERCAPALMA

17.1. **MERCAPALMA, S.A.**, el Ayuntamiento de Palma, sus técnicos, auditores, aseguradoras, servicios de prevención y personal autorizado podrán acceder a la parcela, edificaciones e instalaciones para comprobar el cumplimiento del contrato, el estado de conservación, la seguridad, la adecuación normativa, la actividad desarrollada y la inexistencia de daños o riesgos.

17.2. Salvo urgencia, emergencia, riesgo para personas o bienes, inspección administrativa, incidencia de seguridad o incumplimiento grave, el acceso se realizará previa comunicación razonable al **SUPERFICIARIO**.

17.3. El **SUPERFICIARIO** deberá facilitar el acceso, documentación, acompañamiento y colaboración necesarios. La negativa, obstrucción o retraso injustificado tendrá carácter de incumplimiento esencial.

17.4. Las inspecciones, requerimientos o conformidades de **MERCAPALMA, S.A.** no supondrán asunción de responsabilidad, renuncia de derechos, dirección técnica de obras o validación administrativa de la actividad del **SUPERFICIARIO**.

DECIMOCTAVA. CESIÓN, TRANSMISIÓN Y CAMBIO DE CONTROL

18.1. El **SUPERFICIARIO** no podrá transmitir, ceder, aportar, vender, permutar, subrogar, gravar, arrendar, conceder el uso, explotar por tercero, hipotecar o disponer total o parcialmente del derecho de superficie, de las edificaciones, instalaciones o del negocio vinculado a la parcela sin autorización previa, expresa y escrita de **MERCAPALMA, S.A.**, salvo los supuestos expresamente admitidos en este contrato.

18.2. Para solicitar la autorización de transmisión o cesión, el **SUPERFICIARIO** deberá:

- haber explotado la actividad de forma efectiva, continuada y conforme al contrato durante al menos DOS (2) años, salvo dispensa expresa de **MERCAPALMA, S.A.**;
- estar al corriente de todas sus obligaciones;
- acreditar que el cesionario tiene solvencia suficiente y no se encuentra incurso en prohibición de contratar o situación incompatible;
- exigir que el cesionario asuma íntegramente el contrato y la actividad autorizada;
- notificar fehacientemente a **MERCAPALMA, S.A.** las condiciones esenciales de la operación, precio, forma de pago, identidad del adquirente, titularidad real, cargas, garantías y documentación completa;
- formalizar la operación en documento público o privado suficiente, incorporando la subrogación plena del cesionario; y
- entregar a **MERCAPALMA, S.A.** copia íntegra de la operación en el plazo de ocho días desde su firma.

18.3. Se considerará cesión del contrato, sujeta a autorización de **MERCAPALMA, S.A.**, cualquier transmisión directa o indirecta de participaciones, acciones o derechos de voto del **SUPERFICIARIO** que suponga cambio de control, cualquier modificación estructural, fusión, escisión, cesión global de activo y pasivo, transformación, aportación de rama de actividad, ampliación de capital con entrada de terceros, pacto parasocial o negocio equivalente que altere la titularidad real o el control efectivo del **SUPERFICIARIO**.

18.4. No se considerarán cesión, salvo que impliquen fraude, elusión del contrato o pérdida de control efectivo no comunicada:

- transmisiones mortis causa;
- transmisiones a favor de descendientes directos del socio transmitente, cuando no alteren la continuidad empresarial y sean notificadas a **MERCAPALMA, S.A.**; y
- transformaciones impuestas por norma imperativa. **MERCAPALMA, S.A.** podrá exigir en todo caso documentación acreditativa.

18.5. El **SUPERFICIARIO** deberá entregar a **MERCAPALMA, S.A.**, cuando ésta lo requiera, certificación expedida por el órgano competente que refleje la estructura accionarial o de

participaciones, titulares reales, derechos de voto y cadena de control. Esta obligación alcanzará también a sociedades interpuestas o participantes cuando sea necesario para verificar el control efectivo.

18.6. El incumplimiento de las obligaciones de autorización, comunicación, transparencia societaria o subrogación será causa de resolución del contrato, con pérdida de garantía y sin perjuicio de daños y perjuicios.

DECIMONOVENA. DERECHOS DE TANTEO, RETRACTO Y PARTICIPACIÓN DE MERCAPALMA, S.A.

19.1. **MERCAPALMA, S.A.** tendrá **DERECHO DE TANTEO** sobre cualquier transmisión, cesión, enajenación, aportación, adjudicación, dación en pago, cambio de control o negocio equivalente que afecte al derecho de superficie, a la edificación, instalaciones o negocio vinculado a la parcela.

19.2. El **SUPERFICIARIO** deberá notificar fehacientemente a **MERCAPALMA, S.A.** su propósito de transmitir, indicando identidad del adquirente, titularidad real, precio, forma de pago, condiciones esenciales, cargas, garantías, plazos, bienes incluidos y documentación completa de la operación proyectada.

19.3. **MERCAPALMA, S.A.** dispondrá de TREINTA (30) días naturales desde la recepción completa de la notificación para ejercitar el tanteo, igualando las condiciones esenciales notificadas. Durante dicho plazo el **SUPERFICIARIO** no podrá formalizar la operación con tercero, salvo dispensa expresa de **MERCAPALMA, S.A.**.

19.4. Si **MERCAPALMA, S.A.** no ejercita el tanteo y autoriza la operación, el **SUPERFICIARIO** deberá formalizarla en los términos notificados.

Cualquier alteración relevante de precio, adquirente, condiciones, bienes incluidos, forma de pago o garantías exigirá nueva notificación y nuevo plazo de tanteo.

19.5. **MERCAPALMA, S.A.** tendrá **DERECHO DE RETRACTO** si la operación se realiza sin notificación, antes de que transcurra el plazo de tanteo, sin autorización, con condiciones distintas a las notificadas, mediante dación o adjudicación en pago de deudas, ejecución de garantías o cualquier mecanismo que produzca un resultado traslativo equivalente.

El retracto podrá ejercitarse en el plazo de TREINTA (30) días naturales desde que **MERCAPALMA, S.A.** tenga conocimiento completo de la operación y sus condiciones esenciales.

19.6. Cuando **MERCAPALMA, S.A.** no ejercite el tanteo o retracto y autorice la transmisión, tendrá derecho a percibir del **SUPERFICIARIO**, salvo previsión distinta en los pliegos, una participación por transmisión equivalente al VEINTE POR CIENTO (20 %) del valor por metro cuadrado de parcela vigente en el momento de la transmisión, reducida en CERO COMA SEIS (0,6) PUNTOS PORCENTUALES por cada anualidad completa transcurrida desde el inicio del derecho.

Si la transmisión fuera parcial, indirecta o por cambio de control, la participación se calculará proporcionalmente al porcentaje transmitido o al efecto económico real de la operación.

19.7. Los derechos de tanteo, retracto y participación se extenderán, a elección de **MERCAPALMA, S.A.**, a las instalaciones desmontables, elementos afectos, existencias, autorizaciones, cartera, fondo

de comercio o unidades económicas vinculadas a la explotación cuando su transmisión forme parte de la operación o sea necesaria para preservar el destino de la parcela.

19.8. Las Partes solicitarán la constancia registral de los derechos de tanteo, retracto, limitaciones dispositivas y demás pactos inscribibles que favorezcan a **MERCAPALMA, S.A.**, en la medida admitida por la legislación hipotecaria.

VIGÉSIMA. ARRENDAMIENTO, CESIÓN DE USO Y EXPLOTACIÓN POR TERCEROS

20.1. El **SUPERFICIARIO** no podrá arrendar, subarrendar, ceder el uso, conceder licencias de uso, franquiciar, operar mediante terceros, compartir explotación, constituir derechos personales de uso u ocupar la parcela o edificación por terceros, total o parcialmente, sin autorización previa, expresa y escrita de **MERCAPALMA, S.A.**

20.2. La solicitud deberá identificar al tercero, actividad, superficie afectada, plazo, renta o contraprestación, condiciones económicas, responsabilidades, seguros, destino y documentación contractual completa.

20.3. Salvo autorización expresa distinta, cualquier autorización de arrendamiento o cesión de uso tendrá duración máxima de UN (1) año, prorrogable por periodos iguales únicamente con nueva autorización de **MERCAPALMA, S.A.**, y quedará inevitablemente subordinada a la vigencia del derecho de superficie.

20.4. Si **MERCAPALMA, S.A.** autoriza un arrendamiento o cesión de uso, podrá elevar el canon vigente en un VEINTE POR CIENTO (20 %) cuando afecte a la totalidad de la parcela o edificación, y en un QUINCE POR CIENTO (15 %) cuando sea parcial, salvo previsión distinta en pliegos o acuerdo específico.

El canon así resultante será el canon vigente a todos los efectos y será objeto de actualización conforme a este contrato.

20.5. El **SUPERFICIARIO** responderá solidariamente frente a **MERCAPALMA, S.A.** de todos los actos, omisiones, daños, incumplimientos, actividades, sanciones y responsabilidades imputables a los terceros autorizados, sin que la autorización suponga relación contractual directa entre **MERCAPALMA, S.A.** y dichos terceros.

VIGESIMOPRIMERA. CARGAS, GRAVÁMENES, FINANCIACIÓN E HIPOTECA

21.1. El **SUPERFICIARIO** no podrá constituir hipoteca, prenda, anticresis, condición resolutoria, opción, derecho real limitado, carga, gravamen, embargo voluntario, garantía, afección, prohibición de disponer o negocio equivalente sobre el derecho de superficie, edificación, instalaciones o explotación sin autorización previa, expresa y escrita de **MERCAPALMA, S.A.**

20.2. **MERCAPALMA, S.A.** podrá autorizar la constitución de garantías reales destinadas exclusivamente a financiar el proyecto autorizado, siempre que no perjudiquen la reversión, no excedan del plazo del derecho, no impongan obligaciones a **MERCAPALMA, S.A.** y se sometan expresamente a las limitaciones, causas de resolución, tanteo, retracto, reversión y demás pactos de este contrato.

21.3. Toda entidad financiadora o titular de garantía deberá aceptar por escrito que la extinción del derecho de superficie por plazo o resolución extinguirá o determinará la cancelación de las cargas constituidas sobre el derecho del **SUPERFICIARIO**, sin que pueda exigir a **MERCAPALMA, S.A.** indemnización, prórroga, subrogación, continuidad de explotación o pago de deuda ajena.

21.4. El **SUPERFICIARIO** asumirá todos los gastos, impuestos, autorizaciones, cancelaciones, cartas de pago, escrituras y trámites necesarios para que, en el momento de la reversión, la parcela y edificaciones reviertan a **MERCAPALMA, S.A.** libres de cargas, gravámenes, ocupantes, arrendatarios y terceros derechos.

VIGESIMOSEGUNDA. PROPIEDAD HORIZONTAL, SEGREGACIONES INTERNAS Y LIMITACIONES ESTRUCTURALES

22.1. El **SUPERFICIARIO** no podrá constituir régimen de propiedad horizontal, complejo inmobiliario, división material, segregación interna, atribución de cuotas, fincas independientes, elementos privativos, servidumbres, derechos de uso exclusivo, estatutos comunitarios o figura equivalente sobre las edificaciones o instalaciones sin autorización previa, expresa y escrita de **MERCAPALMA, S.A.**

22.2. La autorización, si se concede, deberá respetar la titularidad del suelo de **MERCAPALMA, S.A.**, el carácter temporal del derecho, la reversión total, el destino autorizado, la unidad funcional de la parcela y las limitaciones legales, urbanísticas, hipotecarias y contractuales aplicables.

22.3. Cualquier acto otorgado sin autorización de **MERCAPALMA, S.A.** será inoponible a ésta, constituirá incumplimiento esencial y facultará a **MERCAPALMA, S.A.** para exigir su cancelación, resolución contractual y daños y perjuicios.

VIGESIMOTERCERA. INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES PECUNIARIAS E INTERESES

23.1. El retraso en el pago de cualquier cantidad debida a **MERCAPALMA, S.A.** devengará, sin necesidad de requerimiento, el interés de demora previsto en pliegos, con carácter de indemnización tasada por costes financieros, gestión de cobro y daños derivados de la falta de disponibilidad de fondos, sin perjuicio de penalidades adicionales y de la facultad de resolución.

23.2. El impago de dos mensualidades consecutivas, tres alternas, un semestre de canon prolongado durante tres meses, o cualquier otro umbral más estricto previsto en los pliegos, constituirá incumplimiento esencial y facultará a **MERCAPALMA, S.A.** para resolver el contrato.

23.3. Los pagos parciales se imputarán por el siguiente orden, salvo indicación expresa de **MERCAPALMA, S.A.**: gastos de reclamación, tributos, intereses, penalidades, daños, canon vencido más antiguo y, finalmente, principal restante.

23.4. La aceptación de pagos tardíos, parciales o irregulares no implicará renuncia de **MERCAPALMA, S.A.** a intereses, penalidades, resolución, garantías o acciones que le correspondan.

VIGESIMOCUARTA. PENALIDADES CONTRACTUALES

24.1. Sin perjuicio de la facultad de resolución y de la indemnización de daños y perjuicios, **MERCAPALMA, S.A.** podrá imponer penalidades por incumplimientos de plazos, falta de documentación, defectos de mantenimiento, incumplimientos de régimen interno, retrasos en

subsanaiones, falta de seguros, ocupaciones no autorizadas, incumplimientos ambientales, uso no autorizado o cualquier incumplimiento previsto en los pliegos.

24.2. Las penalidades serán las previstas en los pliegos y, en su defecto, las que **MERCAPALMA, S.A.** determine de forma proporcionada atendiendo a la gravedad, duración, reiteración, riesgo generado, perjuicio causado y beneficio obtenido por el **SUPERFICIARIO**.

24.3. La imposición de penalidades no exonerará al **SUPERFICIARIO** de cumplir la obligación incumplida ni impedirá a **MERCAPALMA, S.A.** exigir daños adicionales o resolver el contrato si el incumplimiento es esencial, grave o reiterado.

VIGESIMOQUINTA. CAUSAS DE RESOLUCIÓN

25.1. Serán causas de **RESOLUCIÓN DEL CONTRATO**, además de las previstas legalmente, en los pliegos y en el resto de las estipulaciones, las siguientes:

- a) El transcurso del plazo pactado.
- b) El mutuo acuerdo formalizado por escrito.
- c) El impago del canon, tributos, gastos repercutibles, penalidades, intereses o cualquier obligación pecuniaria en los términos pactados.
- d) La falta de constitución, reposición, suficiencia o vigencia de la garantía.
- e) La falta de constitución del Fondo de Reversión, así como el incumplimiento del resto de obligaciones inherentes al mismo.
- f) La falta de elevación a público o inscripción por causa imputable al **SUPERFICIARIO**.
- g) La falta de presentación, tramitación, inicio, ejecución o finalización de proyectos, licencias u obras en plazo.
- h) La ejecución de obras, instalaciones o modificaciones sin autorización de **MERCAPALMA, S.A.** o sin licencia exigible.
- i) El destino de la parcela a actividad distinta, incompatible, ilícita o no autorizada.
- j) La cesión, transmisión, arrendamiento, subarrendamiento, cambio de control, constitución de cargas o explotación por terceros sin autorización.
- k) El incumplimiento de las obligaciones de conservación, mantenimiento, limpieza, seguridad, residuos, medio ambiente, seguridad alimentaria, prevención de riesgos o régimen interno.
- l) La negativa u obstrucción a las facultades de inspección de **MERCAPALMA, S.A.**.
- m) La pérdida, denegación, caducidad, revocación o falta de obtención de licencias, autorizaciones o habilitaciones esenciales para la actividad, salvo que **MERCAPALMA, S.A.** acepte una solución alternativa.
- n) La declaración de concurso, liquidación, disolución, cese de actividad, insolvencia estructural o situación que impida el cumplimiento regular del contrato, en los términos legalmente admisibles.
- o) La falsedad, inexactitud u ocultación relevante en la oferta, documentación societaria, titularidad real, solvencia, seguros, licencias o certificados.
- p) El incumplimiento grave o reiterado de cualquier obligación esencial del contrato.

25.2. Para los incumplimientos subsanables, **MERCAPALMA, S.A.** podrá requerir al **SUPERFICIARIO** para que subsane en el plazo que se indique. No será necesario requerimiento previo cuando el incumplimiento sea insubsanable, grave, reiterado, afecte a la seguridad, legalidad, interés público, destino autorizado, transmisión no consentida, impago resolutorio o imposibilite la finalidad del contrato.

25.3. La resolución por causa imputable al **SUPERFICIARIO** llevará aparejada, salvo que **MERCAPALMA, S.A.** acuerde otra cosa, la pérdida de la garantía, la reversión anticipada de las edificaciones e instalaciones, la entrega inmediata de la posesión, la cancelación de cargas, la indemnización de daños y perjuicios y el pago de cantidades pendientes.

VIGESIMOSEXTA. EXTINCIÓN, REVERSIÓN Y ENTREGA DE LA POSESIÓN

26.1. Extinguido el derecho de superficie por cualquier causa, revertirán automáticamente a **MERCAPALMA, S.A.**, en pleno dominio y sin derecho del **SUPERFICIARIO** a indemnización, compensación, retención, reembolso o enriquecimiento, la parcela, la totalidad de las edificaciones, instalaciones fijas, urbanización interior, acometidas, mejoras, accesiones, elementos inseparables, pertenencias civiles y cuantos elementos deban considerarse incorporados de forma permanente al inmueble.

26.2. La reversión se producirá libre de cargas, gravámenes, arrendamientos, subarrendamientos, ocupantes, precaristas, terceros derechos, deudas tributarias, afecciones ambientales, residuos, sanciones, obligaciones pendientes y cualquier limitación generada por el **SUPERFICIARIO**.

25.3. El **SUPERFICIARIO** deberá entregar a **MERCAPALMA, S.A.** la posesión material de la parcela y edificaciones en la fecha de extinción o resolución, con llaves, mandos, códigos, documentación técnica, certificados, planos, licencias, legalizaciones, manuales, contratos de mantenimiento, certificados de inspección, documentación ambiental y cuantos documentos sean necesarios para la continuidad patrimonial y funcional del inmueble.

25.4. **MERCAPALMA, S.A.** podrá exigir, a elección propia, la conservación de las edificaciones e instalaciones, la retirada de elementos no autorizados, desmontables o privativos, la demolición de obras ilegales, la reposición al estado debido, la descontaminación, la limpieza industrial o cualquier actuación necesaria para recibir la parcela en condiciones adecuadas.

En caso de que no lo ejecutara el **SUPERFICIARIO** por sí mismo, **MERCAPALMA, S.A.** podrá llevarlo a cabo subsidiariamente, activando la garantía del Fondo de Reversión si así fuera necesario.

25.5. Si el **SUPERFICIARIO** no entrega la posesión en plazo, deberá abonar a **MERCAPALMA, S.A.**, en concepto de cláusula penal no sustitutiva de daños, una cantidad equivalente a una anualidad actualizada de canon por cada trimestre o fracción de retraso, sin perjuicio de los daños superiores, costes de recuperación posesoria, gastos de seguridad, tributos, suministros y acciones judiciales o administrativas que procedan.

26.6. El **SUPERFICIARIO** renuncia expresamente a cualquier derecho de retención, compensación, permanencia, ocupación, prórroga tácita o indemnización por clientela, fondo de comercio, inversiones, amortización pendiente, licencias, mejoras, obras, instalaciones o expectativas de continuidad.

VIGESIMOSÉPTIMA. CANCELACIÓN REGISTRAL Y DOCUMENTACIÓN DE LA REVERSIÓN

27.1. Extinguido el derecho de superficie, el **SUPERFICIARIO** deberá otorgar cuantos documentos públicos o privados sean necesarios para cancelar registralmente el derecho, cancelar cargas, hacer constar la reversión y dejar la finca registral en la situación que corresponda a favor de **MERCAPALMA, S.A.** o de la entidad sucesora.

27.2. Si el **SUPERFICIARIO** no compareciera, no firmara o no aportara la documentación necesaria, **MERCAPALMA, S.A.** podrá instar la cancelación, reversión, ejecución de garantías, reclamación de daños y las acciones que procedan, siendo de cuenta del **SUPERFICIARIO** todos los gastos, impuestos, honorarios y costes derivados de su incumplimiento.

27.3. Las Partes pactan que la escritura pública de constitución podrá incorporar, cuando sea admisible, pactos de cancelación por caducidad, condición resolutoria, apoderamientos, consentimientos anticipados o mecanismos registrales que faciliten la constancia de la extinción y reversión a favor de **MERCAPALMA, S.A.**

VIGESIMOCTAVA. SUBROGACIÓN, EXTINCIÓN O SUCESIÓN DE MERCAPALMA, S.A.

28.1. Si durante la vigencia del contrato **MERCAPALMA, S.A.** se extinguiera, transformara, fusionase, cediera su posición, transmitiera el suelo o se produjera una reorganización de la gestión de la Unidad Alimentaria, el Ayuntamiento de Palma o la entidad pública o privada que legalmente corresponda se subrogará en la posición jurídica de **MERCAPALMA, S.A.**, sin alteración del contrato ni necesidad de consentimiento del **SUPERFICIARIO**, salvo exigencia legal imperativa.

28.2. Desde la subrogación, todas las referencias a **MERCAPALMA, S.A.** se entenderán hechas a la entidad que asuma su posición jurídica, incluyendo los derechos de cobro, inspección, autorización, tanteo, retracto, resolución, reversión y cualesquiera otros reconocidos en este contrato.

28.3. El **SUPERFICIARIO** se obliga a firmar cuantos documentos sean necesarios para documentar dicha subrogación, sin que pueda exigir compensación, modificación de canon, prórroga o alteración de obligaciones por esta causa.

VIGESIMONOVENA. PROTECCIÓN DE DATOS Y CONFIDENCIALIDAD

29.1. Las Partes tratarán los datos personales a los que tengan acceso con motivo del contrato conforme al Reglamento (UE) 2016/679, la Ley Orgánica 3/2018 y demás normativa aplicable.

29.2. Los datos del **SUPERFICIARIO**, representantes, apoderados, trabajadores o personas de contacto serán tratados por **MERCAPALMA, S.A.** para la gestión contractual, administrativa, fiscal, contable, operativa, de seguridad, control de accesos, cumplimiento normativo y defensa de derechos e intereses legítimos.

29.3. El **SUPERFICIARIO** deberá informar a sus representantes, empleados, contratistas y terceros cuyos datos facilite a **MERCAPALMA, S.A.** sobre el tratamiento de datos que pueda resultar necesario para la ejecución del contrato.

29.4. Las Partes mantendrán la confidencialidad de la información técnica, comercial, jurídica, económica, operativa o estratégica a la que accedan con motivo del contrato, salvo obligación legal, requerimiento de autoridad competente, publicidad exigible por normativa de transparencia o necesidad de defensa jurídica.

TRIGÉSIMA. NOTIFICACIONES

30.1. Todas las notificaciones entre las Partes deberán realizarse por escrito mediante medio que permita acreditar envío, recepción, fecha, contenido e identidad del remitente y destinatario,

incluyendo burofax, conducto notarial, correo certificado, comparecencia firmada, notificación electrónica fehaciente o cualquier otro medio admitido en derecho.

30.2. A efectos de notificaciones, las Partes designan los siguientes domicilios y direcciones electrónicas:

MERCAPALMA, S.A.: calle Cardenal Rossell, 182, Palma. Correo electrónico: **licitaciones@mercapalma.es**
SUPERFICIARIO: Correo electrónico:

30.3. Cada Parte deberá comunicar a la otra cualquier cambio de domicilio, correo electrónico, representante o datos de contacto. Mientras no se comunique fehacientemente el cambio, serán válidas las notificaciones realizadas a los datos anteriores.

30.4. Las notificaciones rechazadas, no retiradas, rehusadas, caducadas o no entregadas por causa imputable al destinatario se entenderán válidamente practicadas a todos los efectos contractuales desde la fecha del intento de entrega o puesta a disposición.

TRIGESIMOPRIMERA. INTEGRIDAD CONTRACTUAL, MODIFICACIONES Y RENUNCIA

31.1. El presente contrato y sus anexos constituyen la totalidad del acuerdo entre las Partes respecto del derecho de superficie y sustituyen cualquier negociación, comunicación, borrador o entendimiento previo que no haya quedado incorporado expresamente.

31.2. Cualquier modificación del contrato deberá formalizarse por escrito, con aprobación del órgano competente de **MERCAPALMA, S.A.** cuando proceda, y respetando los límites derivados del procedimiento de adjudicación, de los pliegos y de la normativa aplicable.

31.3. La falta de ejercicio o el ejercicio tardío de cualquier derecho por **MERCAPALMA, S.A.** no supondrá renuncia, novación, modificación, tolerancia definitiva ni impedirá su ejercicio posterior.

31.4. Si alguna cláusula fuera declarada nula, inválida o ineficaz, dicha circunstancia no afectará al resto del contrato, que continuará vigente. Las Partes sustituirán la cláusula afectada por otra válida que reproduzca, en la medida legalmente posible, la finalidad económica y jurídica perseguida.

TRIGESIMOSEGUNDA. ELEVACIÓN A PÚBLICO E INSCRIPCIÓN

32.1. Las Partes se obligan a elevar el presente contrato a escritura pública en el plazo máximo de semanas desde su firma o desde que **MERCAPALMA, S.A.** comunique que la documentación registral y catastral necesaria se encuentra preparada, salvo que los pliegos establezcan un plazo distinto.

32.2. La escritura pública incorporará o protocolizará, según proceda, este contrato, los anexos esenciales, la adjudicación, la descripción registral y catastral de la parcela, la representación gráfica, las condiciones económicas, el plazo, las limitaciones dispositivas, tanteo y retracto, reversión, garantías, y demás pactos inscribibles.

32.3. Si la notaría o el Registro exigieran adaptar la estructura formal, refundir cláusulas, separar actos, otorgar escrituras complementarias, subsanar descripciones, rectificar superficies, incorporar documentación técnica o modificar redacción sin alterar el contenido económico y jurídico esencial, el **SUPERFICIARIO** deberá prestar su consentimiento y colaboración.

32.4. El **SUPERFICIARIO** asumirá todos los gastos, impuestos y trámites de elevación a público, inscripción y subsanación en los términos de la estipulación séptima.

32.5. La negativa injustificada del **SUPERFICIARIO** a elevar a público, inscribir, subsanar o aportar documentación constituirá incumplimiento esencial y facultará a **MERCAPALMA, S.A.** para resolver el contrato, ejecutar la garantía y reclamar daños y perjuicios.

TRIGÉSIMOTERCERA. JURISDICCIÓN Y LEY APLICABLE

33.1. El contrato se interpretará y cumplirá conforme al Derecho español y, en lo que corresponda, a la normativa autonómica y local aplicable en Illes Balears y en Palma.

33.2. Para cualquier cuestión litigiosa derivada de la interpretación, cumplimiento, incumplimiento, resolución, extinción, liquidación, reversión o efectos del presente contrato, las Partes se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de Palma, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, salvo norma imperativa en contrario.

Y en prueba de conformidad, las Partes firman el presente contrato, por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

POR **MERCAPALMA, S.A.**

POR EL **SUPERFICIARIO**

JAVIER BALAGUER GARAVAGLIA
DIRECTOR GERENTE

Fdo.:
Cargo:

ANEXOS

ANEXO I. Acuerdo de adjudicación y documentación esencial del procedimiento.

ANEXO II. LOTE Plano, delimitación, descripción técnica, superficie, linderos, accesos, servicios existentes, finca matriz y, en su caso, finca resultante de la parcela.

ANEXO III. Pliego de condiciones, anexos y documentación rectora de la licitación.

ANEXO IV. Oferta económica y técnica del **SUPERFICIARIO**.

ANEXO V. Certificación catastral descriptiva y gráfica, referencias catastrales actuales y resultantes, ficheros GML, informe de validación gráfica y documentación de coordinación Catastro-Registro.

ANEXO VI. Ficha urbanística, condiciones técnicas de edificación, usos autorizados, limitaciones sectoriales y condiciones de servicios.

ANEXO VII. Modelo de aval, seguro de caución o garantía definitiva.

ANEXO VIII. Acta de entrega de parcela e inventario de instalaciones, acometidas, accesos y elementos existentes.

ANEXO IX. Reglamento de Régimen Interno y normas de funcionamiento de la Unidad Alimentaria.

ANEXO X. Documentación de seguros, prevención, seguridad alimentaria, medio ambiente y coordinación de actividades empresariales.

DOCUMENTACIÓN MÍNIMA RECOMENDADA PARA LA ELEVACIÓN A PÚBLICO

- Certificación o nota simple registral actualizada de la finca matriz y, si ya existe, de la finca resultante.
- Certificación catastral descriptiva y gráfica vigente de la parcela o parcelas afectadas.
- Representación gráfica georreferenciada alternativa, fichero GML e informe de validación gráfica, cuando proceda.
- Plano técnico firmado por técnico competente con superficie, linderos, coordenadas y correspondencia con el lote adjudicado.
- Acuerdo de adjudicación y acreditación de la competencia del órgano de **MERCAPALMA, S.A.**.
- Acreditación de facultades del representante de **MERCAPALMA, S.A.** y del **SUPERFICIARIO**.
- Justificante de constitución de garantía definitiva y, en su caso, pago de suma alzada o canon inicial.
- Ficha urbanística y, cuando resulte necesario, informe municipal o técnico sobre compatibilidad del uso.
- Declaración del **SUPERFICIARIO** de titularidad real, estructura de control, solvencia y ausencia de incompatibilidades, si procede conforme al pliego.
- Proyecto técnico o anteproyecto, si se incorpora como condición esencial de la adjudicación o del contrato.