

## RESOLUCIÓN

### AREAS/AUTOGRILL

### VC/1145/20

#### CONSEJO. SALA DE COMPETENCIA

##### **Presidenta**

D<sup>a</sup>. Cani Fernández Vicién

##### **Consejeros**

D<sup>a</sup>. Pilar Sánchez Núñez

D. Rafael Iturriaga Nieva

D<sup>a</sup> María Vidales Picazo

##### **Secretario del Consejo**

D. Miguel Bordiu Garcia-Ovies

En Madrid, a 23 de julio de 2025.

La Sala de Competencia del Consejo de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, con la composición expresada, ha dictado la siguiente resolución<sup>1</sup> en el marco del expediente VC/1145/20 AREAS/AUTOGRILL cuyo objeto es la vigilancia de la resolución del Consejo de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (**CNMC**) de 29 de diciembre de 2020 (Expte. C/1145/20 AREAS/AUTOGRILL).

---

<sup>1</sup> Resolución rectificada mediante Acuerdo de fecha 31 de julio de 2025

## ÍNDICE DE CONTENIDO

|                                                                                                                                                                             |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. ANTECEDENTES.....</b>                                                                                                                                                 | <b>3</b>  |
| <b>2. FUNDAMENTOS DE DERECHO .....</b>                                                                                                                                      | <b>6</b>  |
| <b>2.1. Competencia para resolver.....</b>                                                                                                                                  | <b>6</b>  |
| <b>2.2. ACTUACIONES DURANTE LA VIGILANCIA .....</b>                                                                                                                         | <b>7</b>  |
| <b>2.3. HECHOS ACREDITADOS EN RELACIÓN CON EL CUMPLIMIENTO<br/>        DE LOS COMPROMISOS .....</b>                                                                         | <b>9</b>  |
| 2.3.1. HECHOS ACREDITADOS EN RELACIÓN CON EL CUMPLIMIENTO DE LOS<br>COMPROMISOS RELATIVOS AL AEROPUERTO DE PALMA DE MALLORCA .....                                          | 9         |
| 2.3.1.1. COMPROMISO RELATIVO AL ESTABLECIMIENTO STARBUCKS .....                                                                                                             | 9         |
| 2.3.1.2. COMPROMISO RELATIVO AL ESTABLECIMIENTO RIBS .....                                                                                                                  | 10        |
| 2.3.1.3. COMPROMISO RELATIVO A NO SUPERAR UNA DETERMINADA<br>CUOTA. 11                                                                                                      |           |
| 2.3.2. HECHOS ACREDITADOS EN RELACIÓN CON EL CUMPLIMIENTO DE LOS<br>COMPROMISOS RELATIVOS A LA ESTACIÓN DE FERROCARRIL DE ATOCHA<br>EN MADRID.....                          | 14        |
| 2.3.2.1. COMPROMISO RELATIVO AL ESTABLECIMIENTO WONKANDY/SWEET<br>MARKET.....                                                                                               | 14        |
| 2.3.2.2. COMPROMISO RELATIVO AL ESTABLECIMIENTO LA BARRILA I. ....                                                                                                          | 14        |
| 2.3.2.3. COMPROMISO RELATIVO A NO INCREMENTAR LA CUOTA DE MERCADO<br>ACTUAL DE AUTOGRILL HASTA 2024.....                                                                    | 15        |
| 2.3.3. HECHOS ACREDITADOS EN RELACIÓN CON EL CUMPLIMIENTO DE LOS<br>COMPROMISOS RELATIVOS A LA ESTACIÓN DE FERROCARRIL DE<br>CHAMARTÍN EN MADRID.....                       | 17        |
| 2.3.3.1. COMPROMISO RELATIVO A NO SUPERAR LA CUOTA CONJUNTA ACTUAL<br>HASTA 2024 A TRAVES DE LICITACIONES DE NUEVOS ESTABLECIMIENTOS<br>ADICIONALES TRAS LAS REFORMAS. .... | 17        |
| 2.3.3.2. COMPROMISO RELATIVO A NO CONCURRIR A LAS LICITACIONES DE<br>ESTABLECIMIENTOS DE RESTAURACIÓN EXISTENTES HASTA 2024.....                                            | 19        |
| 2.3.4. HECHOS ACREDITADOS EN RELACIÓN CON EL CUMPLIMIENTO DE LOS<br>COMPROMISOS RELATIVOS A LA ESTACIÓN DE FERROCARRIL DE SANTA<br>JUSTA EN SEVILLA.....                    | 20        |
| 2.3.4.1. COMPROMISO RELATIVO AL ESTABLECIMIENTO CAFÉ ESPRESSO. ....                                                                                                         | 20        |
| 2.3.4.2. COMPROMISO RELATIVO A NO INCREMENTAR SU CUOTA DE MERCADO<br>HASTA 2024.....                                                                                        | 21        |
| 2.3.4.3. COMPROMISO RELATIVO A NO CONCURRIR A LAS LICITACIONES DE<br>ESTABLECIMIENTOS DE RESTAURACIÓN HASTA 2024. ....                                                      | 22        |
| <b>2.4. Valoración de la Sala de Competencia .....</b>                                                                                                                      | <b>23</b> |
| <b>3. RESUELVE.....</b>                                                                                                                                                     | <b>27</b> |

## 1. ANTECEDENTES

- (1) Por Resolución de 29 de diciembre de 2020, el Consejo de la CNMC aprobó, en aplicación del artículo 57.2.b) de la LDC la operación de concentración económica consistente en la adquisición por parte de AREAS, S.A.U. (en adelante AREAS) del 100% de las acciones de AUTOGRILL IBERIA, S.L.U. (en adelante, AUTOGRILL)<sup>2</sup>.
- (2) La operación quedó subordinada al cumplimiento de una serie de compromisos que fueron presentados por la notificante con fecha 11 de diciembre de 2020<sup>3</sup>, a los que se unieron compromisos adicionales presentados el 28 de diciembre de 2020 a instancia de la CNMC<sup>4</sup>.
- (3) En particular, los Compromisos aprobados por la citada Resolución con el fin de resolver adecuadamente los riesgos a la competencia detectados y directamente derivados de la mencionada operación de concentración consistieron, en<sup>5</sup>:

### ***“1. Compromisos en el Aeropuerto de Palma de Mallorca.***

*Tras la Operación Propuesta, la cuota conjunta de las partes alcanzaba un [CONFIDENCIAL]. El contrato relativo a uno de los 3 establecimientos explotados por AUTOGRILL (Starbucks) tenía un vencimiento previsto para el 31 de octubre de 2020. Sin embargo, ha sido prorrogado a petición de AENA hasta el 8 de enero de 2021<sup>6</sup>.*

### **[CONFIDENCIAL]**

*La notificante propone los siguientes compromisos:*

- (i) Al vencimiento del contrato que regula la explotación del establecimiento “Starbucks” en enero de 2021, AREAS se compromete a no presentar oferta a la próxima licitación convocada por AENA para la explotación de dicho local, de forma que se garantice la entrada de un nuevo operador.*
- (ii) Adicionalmente, AREAS se compromete a obtener, en el primer trimestre de 2021, la resolución anticipada del contrato relativo al local “RIBS” actualmente explotado por AUTOGRILL, cuyo contrato expiraría en abril de 2025, así como a no presentar oferta a la próxima licitación convocada por AENA respecto del mismo establecimiento, para garantizar la entrada de un nuevo operador.*
- (iii) Además, AREAS se compromete a no presentar ninguna oferta a licitaciones que puedan incrementar la cuota [CONFIDENCIAL]*

---

<sup>2</sup> Folios 1 y 2.

<sup>3</sup> Folios 33 a 37

<sup>4</sup> Folios 90.6.1 a 90.6.2.

<sup>5</sup> Folios 33 a 37

<sup>6</sup> Con el objetivo de garantizar el mantenimiento del empleo durante la preparación de la nueva licitación.

*Así, con posterioridad al primer trimestre de 2021, la notificante únicamente adquiriría el control sobre un establecimiento (“Beaudevin”), el de menor tamaño de los gestionados por AUTOGRILL, con el objetivo de poder garantizar gran parte de los puestos de trabajo de los empleados contratados por la Sociedad Adquirida en los otros dos establecimientos, en atención el contexto de grave crisis que atraviesa el sector como consecuencia de la pandemia del COVID-19. Por tanto, la operación conllevaría únicamente la adición de un establecimiento en este aeropuerto, lo que supone un incremento de cuota de mercado muy limitado, del [CONFIDENCIAL] Además, AREAS no concurriría a las nuevas licitaciones de dos de los establecimientos de AUTOGRILL, que se abrirían a la competencia.*

*Adicionalmente, debe tenerse en cuenta que, de cara a las nuevas licitaciones que AENA convoque para la explotación de estos locales, AREAS estará sujeto a las limitaciones establecidas en los pliegos de AENA, que restringen considerablemente la posibilidad de que un operador resulte adjudicatario de más del 40% de los espacios totales que se licitan<sup>7</sup>.*

## **2. Compromisos en la Estación de ferrocarril de Madrid – Atocha.**

*Tras la Operación Propuesta, la cuota conjunta de las partes alcanzaba un [CONFIDENCIAL]*

**[CONFIDENCIAL]**

*La notificante propone los siguientes compromisos:*

- (i) AREAS se compromete a obtener, en el primer trimestre de 2021, la resolución anticipada del contrato relativo a uno de sus 2 establecimientos (Wonkandy/Sweet Market), cuya fecha de vencimiento estaba prevista para septiembre de 2022.*
- (ii) AREAS se compromete a no presentarse a la futura licitación convocada con respecto al establecimiento “La Barrila I”, actualmente gestionado por AUTOGRILL, tras la expiración de la concesión el 31 de octubre de 2021, garantizando la entrada de un nuevo operador.*
- (iii) AREAS se compromete a no superar, hasta el 2024, la cuota de mercado en volumen actual de AUTOGRILL en la estación de Madrid-Atocha.*

*Como resultado de dichos compromisos, la Operación no supondría ninguna adición de cuota para AREAS, toda vez que pasaría a gestionar el mismo número de establecimientos que actualmente explota [CONFIDENCIAL].*

*Adicionalmente, dos locales (uno actualmente operador por AREAS y otro operado por AUTOGRILL) quedarían abiertos a la competencia.*

## **3. Compromisos en la Estación de ferrocarril de Madrid – Chamartín.**

*Tras la Operación Propuesta, la cuota conjunta de las partes alcanzaba un 45,5% en número de establecimientos [CONFIDENCIAL]*

**[CONFIDENCIAL]**

---

<sup>7</sup> La presencia actual de AREAS en este aeropuerto ya sería tomada en consideración por AENA a los efectos de las futuras licitaciones.

La notificante propone los **siguientes compromisos**:

- (i) AREAS se compromete a no presentarse a ningún concurso convocado para la explotación de establecimientos de restauración que actualmente existen en la estación de Madrid- Chamartín hasta el 2024, asegurando hasta entonces el mantenimiento de la estructura competitiva existente en la actualidad.
- (ii) AREAS se compromete, en relación con licitaciones que se refieran a nuevos establecimientos de restauración en la estación de Madrid-Chamartín fruto de las reformas previstas que presumiblemente aumentarán el número de locales disponibles, a no superar hasta el 2024 la cuota de mercado conjunta en volumen actual.

#### **4. Compromisos en la Estación de ferrocarril Sevilla – Santa Justa.**

Tras la Operación Propuesta, la cuota conjunta de las partes alcanzaba un **[CONFIDENCIAL]** El contrato relativo a uno de los 3 establecimientos explotados por AUTOGRILL (Café Expresso) tenía un vencimiento previsto para el 31 de diciembre de 2020, pero ADIF ha solicitado su prórroga hasta marzo de 2021.

**[CONFIDENCIAL]**

La notificante propone los siguientes compromisos:

- (i) Al vencimiento del contrato que regula la explotación del establecimiento “Café Expresso” en marzo de 2021, AREAS se compromete a no presentar oferta a la próxima licitación que convoque ADIF para explotar dicho local, a fin de garantizar la entrada de un nuevo operador.
- (ii) Adicionalmente, AREAS se compromete a no incrementar su cuota de mercado tras compromisos hasta 2024<sup>8</sup>.

Como resultado de lo anterior, la cuota conjunta de AREAS y la Sociedad Adquirida ascendería al **[CONFIDENCIAL]**, y se produciría la entrada de un nuevo operador (o, alternativamente, uno de los ya activos incrementaría su presencia en la estación) gracias al compromiso presentado por AREAS.

#### **Duración de los compromisos.**

Exceptuando los compromisos que se harán efectivos al vencimiento efectivo de la concesión o terminación anticipada de los contratos (que tendrán lugar en 2021), el compromiso por parte de AREAS de garantizar una cuota máxima en estos mercados o no presentarse a licitaciones que pudiesen rebasar una determinada cuota, expirarán el 1 de enero de 2024. Por último, la notificante se ha comprometido a presentar prueba del cumplimiento de los compromisos en cualquier momento a requerimiento de la CNMC.”

---

<sup>8</sup> Este compromiso tendría efecto en caso de que el establecimiento que libera AREAS quede desierto o se adjudique y sea resuelto anticipadamente, o en caso de que el establecimiento actualmente explotado por un tercero (McDonalds) se rescinda anticipadamente, así que AREAS se compromete a no presentar ninguna oferta para la concesión de estos establecimientos antes de 2024.

- (4) Además, en el escrito con compromisos adicionales de 28 de diciembre de 2020, AREAS se comprometió a<sup>9</sup>:

**“1. Aeropuerto de Palma de Mallorca**

*AREAS se compromete, en relación con las licitaciones que se convoquen hasta el 2024, a no superar la cuota de mercado en volumen que actualmente tiene AREAS [CONFIDENCIAL]*

*Este compromiso, unido a los propuestos mediante escrito de 11 de diciembre, implica la adición (temporal) de un solo establecimiento de Autogrill (Beaudevin) a resultas de la operación [CONFIDENCIAL], el de menor tamaño de los gestionados por Autogrill, para poder garantizar gran parte de los puestos de trabajo de los empleados contratados por la Sociedad Adquirida en los otros dos establecimientos, en atención al contexto de grave crisis que atraviesa el sector como consecuencia de la pandemia de la COVID-19.*

*Hasta 2024, se producirá el vencimiento de las concesiones relativas a 13 de los establecimientos actualmente gestionados por AREAS (12 en 2022 y 1 en 2023), más 7 establecimientos de otros operadores.”*

**2. Estación de Sevilla-Santa Justa**

*AREAS se compromete a no presentarse a ningún concurso para la explotación de establecimientos de restauración que actualmente existen en la estación hasta el 2024.”*

- (5) El 20 de mayo de 2025, la Dirección de Competencia (**DC**) ha elaborado su informe final de vigilancia, en el que propone el cierre de la vigilancia de la resolución del Consejo de la CNMC de 29 de diciembre de 2020, por la que se autorizaba con compromisos la operación de concentración que dio lugar al expediente C/1145/20.
- (6) Es interesado: AREAS, S.A.U.
- (7) La Sala de Competencia aprobó esta resolución en su sesión del día 23 de julio de 2025.

## **2. FUNDAMENTOS DE DERECHO**

### **2.1. Competencia para resolver**

- (8) El artículo 41 de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia (LDC), teniendo en cuenta lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 3/2013, de 4 de junio, de creación de la CNMC, establece que la CNMC “vigilará la ejecución y el cumplimiento de las obligaciones previstas en la presente Ley y sus normas de desarrollo así como de las resoluciones y acuerdos que se adopten en aplicación de la misma, tanto en materia de

---

<sup>9</sup> Folios 90.1 a 90.3.

*conductas restrictivas como de medidas cautelares y de control de concentraciones.”*

- (9) El artículo 71 del Reglamento de Defensa de la Competencia (RDC), aprobado por Real Decreto 261/2008, de 22 de febrero, que desarrolla estas facultades de vigilancia previstas en la Ley 15/2007, precisa en su apartado 3 que *“el Consejo de la Comisión Nacional de la Competencia resolverá las cuestiones que puedan suscitarse durante la vigilancia”*, previa propuesta de la Dirección de Competencia.
- (10) En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 21.2 de la Ley 3/2013 y el artículo 14.1 a) del Estatuto Orgánico de la CNMC, aprobado por Real Decreto 657/2013, la competencia para resolver este procedimiento corresponde a la Sala de Competencia del Consejo de la CNMC.

## **2.2. ACTUACIONES DURANTE LA VIGILANCIA**

- (11) Con fecha 6 de abril de 2021, se procedió a notificar a los representantes de la empresa resultante de la concentración, AREAS, la apertura del correspondiente procedimiento de vigilancia al objeto de comprobar el debido cumplimiento de las obligaciones derivadas de los Compromisos propuestos y aprobados<sup>10</sup>.
- (12) Con el fin de vigilar adecuadamente el estado del cumplimiento de los compromisos a los que quedaba subordinada la Resolución de 29 de diciembre de 2020, la DC ha llevado a cabo las siguientes solicitudes de información:
- A ADIF, Entidad Pública Empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (en adelante, ADIF) con el fin de que facilitase información y aportase datos relativos a espacios comerciales de restauración en estaciones de ferrocarril gestionadas por ADIF afectadas por los compromisos, la Estación de ferrocarril de Madrid Puerta de Atocha, en la Estación de ferrocarril de Madrid Chamartín – Clara Campoamor y en la Estación de ferrocarril de Sevilla Santa Justa, con fechas 26 de enero de 2022, 11 de mayo de 2022, 17 de junio de 2022, 8 de septiembre de 2022, 4 de octubre de 2022, 24 de octubre de 2022, 3 de noviembre de 2022, 16 de noviembre de 2022, 2 de febrero de 2023, 9 de mayo de 2023 y 2 de febrero de 2024<sup>11</sup>.

Las correspondientes contestaciones tuvieron entrada en la CNMC con fechas el 11 de febrero de 2022, 24 de mayo de 2022, 1 julio de 2022, 21 de septiembre de 2022, 18 de octubre de 2022, 27 de octubre de 2022, 10

---

<sup>10</sup> Folios 155 a 158.

<sup>11</sup> Folios 155 a 158, 172 a 175, 202 a 205, 206 a 2018, 241 a 243, 539 a 541, 1030 a 1031, 1048 a 1050, 1099 a 1100, 1173 a 1174, 1222 a 1224 y 1314 a 1316.

de noviembre de 2022, 25 de noviembre de 2022, 23 de febrero de 2023, 30 de mayo de 2023 y 16 de febrero de 2024<sup>12</sup>.

- A AENA Sociedad Mercantil estatal, S.A. (en adelante, AENA) con el fin de que facilitase información y aportase datos relativos a espacios comerciales de restauración en el aeropuerto de Palma de Mallorca, gestionado por AENA con fechas 26 de enero de 2022, 9 de mayo de 2023, 2 de febrero de 2024 y 7 de febrero de 2025<sup>13</sup>.

Las correspondientes contestaciones tuvieron entrada en la CNMC con fechas 10 de febrero de 2022, 5 de julio de 2023, 22 de febrero de 2024 y 24 de febrero de 2025<sup>14</sup>.

- A AREAS para que facilitase información y aportase datos relativos a espacios comerciales en las estaciones de ferrocarril Madrid Puerta de Atocha, Madrid Chamartín – Clara Campoamor y Sevilla Santa Justa y en el aeropuerto de Palma de Mallorca con fechas 17 de junio de 2022, 8 de septiembre de 2022, 4 de octubre de 2022, 2 de febrero de 2024 y 26 de febrero de 2025<sup>15</sup>.

Las correspondientes contestaciones tuvieron entrada en la CNMC con fechas 4 de julio de 2022, 22 de septiembre de 2022, 14 de octubre de 2022, 13 de febrero de 2024 y 5 de marzo de 2025<sup>16</sup>.

- A RODILLA SANCHEZ, S.L. (en adelante, RODILLA) para que facilitase información y aportase datos relativos a espacios comerciales de restauración en la estación de ferrocarril Madrid Puerta de Atocha con fechas 8 de septiembre de 2022 y 4 de octubre de 2022<sup>17</sup>.

Las correspondientes contestaciones tuvieron entrada en la CNMC con fechas 22 de septiembre de 2022 y 5 de octubre de 2022<sup>18</sup>.

- A RENFE Viajeros Sociedad Mercantil Estatal, S.A. (en adelante RENFE) para que facilitase información y aportase datos relativos a espacios comerciales de restauración en de la Estación de ferrocarril de Madrid Atocha Cercanías gestionada por RENFE-Operadora con ADIF con fecha 2 de noviembre de 2022<sup>19</sup>.

---

<sup>12</sup> Folios 195 a 201, 212 a 215, 232 a 233, 260 a 509, 1023 a 1029, 1115 a 1172, 1198 a 1221, 1258 a 1274 y 1369 a 1386.

<sup>13</sup> Folios 179 a 181, 1227 a 1229, 1319 a 1322 y 1477 a 1479.

<sup>14</sup> Folios 188 a 191, 1278 a 1284, 1390 a 1447 y 1488 a 1500.

<sup>15</sup> Folios 222 a 225, 247 a 248, 545 a 548, 1325 a 1326 y 1501 a 1502.

<sup>16</sup> Folios 237 a 240, 536 a 538, 653 a 1019, 1332 a 1365 y 1508 a 1743.

<sup>17</sup> Folios 252 a 273 y 552 a 554.

<sup>18</sup> Folios 513 a 514 y 561 a 624.

<sup>19</sup> Folios 1042 a 1044.

La contestación tuvo entrada en la CNMC el 11 de noviembre de 2022<sup>20</sup>.

- (13) Por otra parte, el día 28 de noviembre de 2022, a petición de AREAS, se mantuvo una reunión con su Director General y sus representantes legales en la que expusieron la forma en que los planes de reforma de las estaciones de Madrid Atocha y Madrid Chamartín estaban afectando a sus establecimientos.

## **2.3. HECHOS ACREDITADOS EN RELACIÓN CON EL CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS**

- (14) A continuación, se expondrán los hechos acreditados de forma individualizada para cada una de las infraestructuras afectadas por los compromisos, (i) aeropuerto de Palma de Mallorca, (ii) estación de ferrocarril de Santa Justa en Sevilla, (iii) estación de ferrocarril de Chamartín en Madrid y (iv) estación de ferrocarril de Atocha en Madrid.

### **2.3.1. HECHOS ACREDITADOS EN RELACIÓN CON EL CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS RELATIVOS AL AEROPUERTO DE PALMA DE MALLORCA**

- (15) En relación con el aeropuerto de Palma de Mallorca existen tres compromisos, que se exponen a continuación:

#### **2.3.1.1. COMPROMISO RELATIVO AL ESTABLECIMIENTO STARBUCKS**

- (16) AREAS se comprometió a no presentar oferta cuando se produjese la siguiente licitación convocada por AENA para la explotación del local Starbucks, una vez vencido el contrato que regula la explotación del establecimiento, en enero de 2021, de forma que se garantizase la entrada de un nuevo operador.
- (17) AENA señaló, en su escrito de respuesta de 10 de febrero de 2022<sup>21</sup>, que el contrato del establecimiento Starbucks que había sido gestionado por AUTOGRILL, finalizó con el acta de devolución del espacio Starbucks de AUTOGRILL a AENA, el 8 de enero de 2021. AENA informó, también, de que la renovación de ese espacio se había licitado, previamente, en el año 2019 con una duración de la actividad desde el 8 de enero de 2021 hasta el 31 de octubre de 2027. Las empresas que presentaron oferta fueron los operadores de restauración: AREAS, SSP, PANSFOOD, AIRFOODS y LAGARDÈRE TRAVEL RETAIL S.A., resultando esta última adjudicataria el 1 de agosto de 2019. Por tanto, AREAS participó en la licitación que se produjo en 2019, con anterioridad

---

<sup>20</sup> Folios 1063 a 1080.

<sup>21</sup> Folios 188 a 191.

a la notificación de la operación (26 de noviembre de 2020) y de la presentación de compromisos (11 de diciembre de 2020), y no resultó adjudicataria.

- (18) AENA, destacó, asimismo, que ante la especial situación derivada de la crisis sanitaria del Covid-19, como arrendador, llevó a cabo un proceso de negociación general con sus arrendatarios con objeto de adaptar las prestaciones a las circunstancias sanitarias, normativas y económicas sobrevenidas. Por ese motivo, en una adenda al contrato con LAGARDÈRE TRAVEL RETAIL S.A., firmada el 20 de septiembre de 2021, se estableció que la fecha de inicio se retrasaría al 1 de mayo 2023 y que la duración del contrato comenzaría a devengarse a partir de dicha fecha de inicio.
- (19) Con fecha 5 de julio de 2023<sup>22</sup>, AENA señaló que el local de Starbucks que explotaba AUTOGRILL permaneció cerrado al público desde el 9 de enero de 2021 hasta el 30 de abril de 2023 al no tener arrendatario.
- (20) Por otra parte, LAGARDÈRE TRAVEL RETAIL S.A., que había resultado adjudicataria de la licitación de 2019, finalmente, firmó con fecha 1 de mayo de 2023 el acta de entrega del local y abrió al público el 20 de mayo de 2023<sup>23</sup>.

#### **2.3.1.2. COMPROMISO RELATIVO AL ESTABLECIMIENTO RIBS**

- (21) AREAS se comprometió a obtener, en el primer trimestre de 2021, la resolución anticipada del contrato relativo al local RIBS, por entonces explotado por AUTOGRILL, cuyo contrato expiraba en abril de 2025, así como a no presentar oferta a la siguiente licitación convocada por AENA respecto del mismo establecimiento, para garantizar la entrada de un nuevo operador.
- (22) El 31 de marzo de 2021<sup>24</sup>, AREAS informó de que, con fecha 5 de febrero de 2021, había procedido a comunicar a AENA la resolución anticipada del contrato relativo al local “RIBS” en el Aeropuerto de Palma de Mallorca, aportando la carta remitida a AENA a tal fin<sup>25</sup>, así como el burofax enviado por AENA el 4 de marzo de 2021 en respuesta a dicha carta, en la que se reservaba su derecho a reclamar las penalizaciones correspondientes por la terminación anticipada del contrato<sup>26</sup>. Asimismo, AREAS aportó otra carta enviada a AENA con fecha de 24 de marzo de 2021 con la aceptación del abono de la penalidad correspondiente e instando a AENA a que la devolución se llevará a cabo a más tardar, a fecha de 31 de marzo<sup>27</sup>. Finalmente, se llevó a cabo la devolución del local en fecha

---

<sup>22</sup> Folios 1278 a 1282.

<sup>23</sup> Folios 1278 a 1280.

<sup>24</sup> Folios 144 a 146.

<sup>25</sup> Folio 147.

<sup>26</sup> Folio 148.

<sup>27</sup> Folio 149.

de 31 de marzo de 2021, tal y como se refleja en el acta de devolución anticipada aportada<sup>28</sup>.

- (23) El 10 de febrero de 2022<sup>29</sup>, AENA señaló que, tras la devolución del establecimiento RIBS de AUTOGRILL, el espacio liberado se licitó en noviembre de 2021 en un nuevo expediente, con una duración de la actividad hasta el 31 de octubre de 2028. Solamente la empresa LAGARDERE TRAVEL RETAIL S.A. presentó oferta en dicha licitación y el 26 de enero de 2022 AENA comunicó la adjudicación a la empresa LAGARDERE TRAVEL RETAIL S.A.
- (24) AENA confirmó que el contrato de arrendamiento con LAGARDERE TRAVEL RETAIL S.A. se suscribió el 25 de abril de 2022, y desde entonces ese espacio operaba bajo el rótulo Beer Code<sup>30</sup>.

### **2.3.1.3. COMPROMISO RELATIVO A NO SUPERAR UNA DETERMINADA CUOTA.**

- (25) AREAS se comprometió a no presentar ninguna oferta a licitaciones que pudieran incrementar su cuota **[CONFIDENCIAL]**.
- (26) No obstante, como ya se ha mencionado, tanto el escrito de compromisos como el de ampliación de los mismos, contemplaban la adición (temporal) de un solo establecimiento de (Beaudevin), el de menor tamaño de los tres gestionados por AUTOGRILL, lo que supondría un incremento de cuota de mercado del **[CONFIDENCIAL]**.
- (27) A partir de la información aportada por AREAS en su propuesta de compromisos de 11 de diciembre de 2020 se refleja en la siguiente tabla la situación de partida en el Aeropuerto de Palma de Mallorca:  
**[CONFIDENCIAL]**
- (28) Tal y como se ha mencionado al reproducir los compromisos<sup>31</sup>, hasta 2024 estaba previsto que se produjese el vencimiento de las concesiones de 13 de los establecimientos gestionados por AREAS en el momento de la operación (12 de ellos en 2022 y 1 en 2023), además, de 7 establecimientos de otros operadores, por lo que de cara al cumplimiento del compromiso de no superar la cuota que ostentaba **[CONFIDENCIAL]**, era preciso conocer el desarrollo de las mencionadas licitaciones que se irían produciendo hasta 2024, para confirmar que las licitaciones a las que acudió AREAS, resultando adjudicataria, no suponían la superación de esa cuota.

---

<sup>28</sup> Folios 150 a 152.

<sup>29</sup> Folios 188 a 191.

<sup>30</sup> Folios 1278 a 1282.

<sup>31</sup> Folios 90.6.1 a 90.6.2.

- (29) AENA puso de manifiesto en sus respuestas que, en los años 2021 y 2022, finalmente, no se produjo rescisión de ningún contrato, salvo el ya mencionado contrato del establecimiento que gestionaba AUTOGRILL como Ribs<sup>32</sup>. Por tanto, las cuotas permanecieron similares a las de la situación de partida tras los compromisos, con una cuota conjunta para AREAS del **[CONFIDENCIAL]**<sup>33</sup>.
- (30) Por otra parte, AENA informó, con fecha 5 de julio de 2023<sup>34</sup>, que se iban a iniciar unas obras para la remodelación y mejora del edificio terminal del aeropuerto de Palma de Mallorca: en el Módulo A en noviembre de 2023, y un año más tarde, en la planta de embarque que afectarían a varios espacios de restauración.
- (31) En relación con los contratos que finalizaban el 31 de noviembre de 2022 y a los nuevos locales fruto de las reformas y ampliaciones mencionadas anteriormente, AREAS se presentó a las siguientes licitaciones<sup>35</sup>:
- C/PMI/078/22 “Arrendamiento de tres (3) espacios destinados a restauración en el Aeropuerto de Palma de Mallorca”. Presentaron oferta AIRPORT FOOD OUTLETS, S.L., AREAS, S.A.U. y CAFESTORE S.A.U. Resultó adjudicataria AREAS, S.A.U. Este es un expediente con tres espacios nuevos que no sustituía a ningún expediente ya existente. Fecha de inicio del contrato: 7 de diciembre de 2022.
  - C/PMI/105/22 “Arrendamiento de seis (6) espacios destinados a Restauración en el Aeropuerto de Palma de Mallorca”. Sólo presentó oferta AREAS, S.A.U. Resultó adjudicataria AREAS, S.A.U. Este expediente sustituyó al C/PMI/002/19, en el que era arrendataria AREAS, S.A.U. Fecha de inicio del contrato: 1 de enero de 2023.
  - C/PMI/106/22 “Arrendamiento de cuatro (4) espacios destinados a Restauración en el Aeropuerto de Palma de Mallorca”. Presentaron oferta AIRPORT FOOD OUTLETS, S.L. y AREAS, S.A.U. Resultó adjudicataria AIRPORT FOOD OUTLETS, S.L. Este expediente sustituyó al C/PMI/003/19, en el que era arrendataria AREAS, S.A.U. Fecha de inicio del contrato: 1 de enero de 2023.
  - C/PMI/107/22 “Arrendamiento de dos (2) espacios destinados a Restauración (hamburgueserías) en el Aeropuerto de Palma de Mallorca”. Sólo presentó oferta AREAS, S.A.U. Resultó adjudicataria AREAS, S.A.U. Este expediente sustituyó al C/PMI/004/19, en el que era arrendataria AREAS, S.A.U. Fecha de inicio del contrato: 1 de enero de 2023.

---

<sup>32</sup> Folios 1145 y 1280.

<sup>33</sup> Es preciso subrayar que, en sus escritos de respuesta, AENA ofreció un total de establecimientos de restauración en el aeropuerto de Palma de Mallorca en el año 2019 superior -38- al que había notificado AREAS -36- (los locales de AREAS si coincidían: 25); este hecho hace que, en vez de resultar una cuota **[CONFIDENCIAL]**.

<sup>34</sup> Folios 1278 a 1284.

<sup>35</sup> Folios 1488 a 1490.

- C/PMI/284/22 “Arrendamiento de un espacio destinado a restauración en el Aeropuerto de Palma de Mallorca”. Presentaron oferta AREAS, S.A.U. y SANTO CRISTO TRAVEL RETAIL, S.L. Resultó adjudicataria AREAS, S.A.U. con la marca “DOTS” (Cafetería). Este expediente sustituyó al C/PMI/158/17, en el que era arrendataria AREAS, S.A.U. Fecha de inicio del contrato: 20 de junio de 2023.
- C/PMI/286/22 “Arrendamiento de un espacio destinado a restauración en el Aeropuerto de Palma de Mallorca”. Presentaron oferta AREAS, S.A.U. y SELECT SERVICE PARTNER, S.A.U. Resultó adjudicataria AREAS, S.A.U. con la marca “EXPLORING THE WORLD” (cerveceras, vinos y tapas) Este expediente sustituyó al C/PMI/160/17, en el que era arrendataria SELECT SERVICE PARTNER, S.A.U. Fecha de inicio del contrato: 16 de junio de 2023.
- C/PMI/069/23 “Arrendamiento de dos (2) espacios destinados a restauración en el módulo A del Aeropuerto de Palma de Mallorca”. Eran de dos espacios nuevos y presentaron oferta AREAS, S.A.U. y SELECT SERVICE PARTNER, S.A.U. Resultó adjudicataria SELECT SERVICE PARTNER, S.A.U. Fecha de inicio del contrato: 1 de marzo de 2023.
- C/PMI/072/23 “Arrendamiento de un espacio destinado a restauración en el módulo A del Aeropuerto de Palma de Mallorca”. Se trata, también de un espacio nuevo y presentaron oferta AREAS, S.A.U. y SELECT SERVICE PARTNER, S.A.U. Resultó adjudicataria AREAS, S.A.U. con la marca “SUBWAY” (Comida rápida). Fecha de inicio del contrato: 7 de febrero de 2024.

Según la información aportada por AENA y AREAS, en el 2023, tras las obras de reforma y ampliación del Aeropuerto de Palma de Mallorca, que supusieron un aumento del número de espacios de restauración, y las licitaciones anteriormente mencionadas, AREAS contó de enero a octubre con **[CONFIDENCIAL]**.

- (32) Asimismo, AREAS informó que, el 31 de octubre de 2023, AREAS devolvió 4 locales a AENA con motivo de las obras de remodelación del módulo A de la terminal aeroportuaria, cuyo inicio estaba previsto para el 1 de noviembre de 2023. Las obras implicaron, a su vez, una modificación de los 4 locales devueltos por parte de AENA, que fueron reconvertidos en 2 nuevos locales cuya explotación se volvió a licitar, resultando adjudicatario Select Service Partner, S.A.U. Por tanto, a partir de octubre de 2023 la cuota de AREAS descendió a **[CONFIDENCIAL]**.
- (33) La información aportada por AENA y AREAS evidencia que, en los años 2021, 2022, 2023 AREAS no solo no superó la cuota de **[CONFIDENCIAL]**. Estos datos se exponen en la Tabla 1, en la que se ha sintetizado la información en los

espacios explotados por AREAS, y los restantes operadores, agrupados bajo el concepto “OTROS”:

**[CONFIDENCIAL]**

**2.3.2. HECHOS ACREDITADOS EN RELACIÓN CON EL CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS RELATIVOS A LA ESTACIÓN DE FERROCARRIL DE ATOCHA EN MADRID.**

- (34) En relación con la estación de ferrocarril de Madrid Atocha existen tres compromisos:

**2.3.2.1. COMPROMISO RELATIVO AL ESTABLECIMIENTO WONKANDY/SWEET MARKET.**

- (35) AREAS se comprometió a obtener, en el primer trimestre de 2021, la resolución anticipada del contrato relativo a su establecimiento (Wonkandy/Sweet Market) en la estación de ferrocarril de Madrid-Atocha, cuya fecha de vencimiento estaba prevista para septiembre de 2022.
- (36) El 31 de marzo de 2021 tuvo entrada en la CNMC un escrito de AREAS<sup>36</sup>, comunicando que, con fecha de 31 de marzo de 2021, se suscribió entre AREAS y ADIF el acta de devolución del local Wonkandy, que adjuntó a dicho escrito<sup>37</sup>, por el que se certificaba la devolución del mencionado local.
- (37) ADIF confirmó que AREAS cesó la actividad en el local el 31 de marzo de 2021 y que el espacio se licitó en fecha 25 de octubre de 2021, siendo adjudicado a la empresa Superskunk Franquicia, S.L. para la actividad de “artículos de regalo” por un periodo de 30 meses<sup>38</sup>.

**2.3.2.2. COMPROMISO RELATIVO AL ESTABLECIMIENTO LA BARRILA I.**

- (38) AREAS se comprometió a no presentarse a la licitación que se convocaría con respecto al establecimiento “La Barrila I”, que gestionaba AUTOGRILL en el momento de la presentación de compromisos, tras la expiración de la concesión el 31 de octubre de 2021, garantizando de esta forma la entrada de un nuevo operador.
- (39) En febrero de 2022<sup>39</sup>, ADIF informó de que el 31 de octubre de 2021 finalizó la vigencia del contrato correspondiente al local explotado por AUTOGRILL bajo la marca La Barrila I. Asimismo, señaló que el local se encontraba vacío debido a

---

<sup>36</sup> Folios 144 a 146.

<sup>37</sup> Folio 153.

<sup>38</sup> Folios 195 a 201.

<sup>39</sup> Folios 195 a 201.

que la zona donde se localiza, la Marquesina Histórica de la estación Madrid Puerta de Atocha, se había visto afectada por las obras remodelación de la Estación de Atocha, sacada a concurso la última semana de enero de 2022, lo que había imposibilitado la licitación de los locales comerciales de esa zona de la estación. Por otra parte, ADIF informó de que la fecha prevista para la licitación de la superficie comercial de la Marquesina Histórica era el último trimestre de 2022.

- (40) En su respuesta de 16 de febrero de 2024<sup>40</sup>, ADIF informó de que las obras de remodelación de la Marquesina Histórica, finalmente, habían imposibilitado la licitación de los locales en el año 2023, por lo que los locales que se cerraron, como el caso de La BARRILA I, no fueron licitados y continuaban vacíos a principios del año 2024.

### **2.3.2.3. COMPROMISO RELATIVO A NO INCREMENTAR LA CUOTA DE MERCADO ACTUAL DE AUTOGRILL HASTA 2024.**

- (41) AREAS se comprometió a no superar, hasta el 2024, la cuota de mercado de AUTOGRILL en la estación de Madrid-Atocha en el momento de la operación de concentración, toda vez que pasaría a gestionar el mismo número de establecimientos que actualmente explota AUTOGRILL **[CONFIDENCIAL]** en volumen.

#### **[CONFIDENCIAL]**

- (42) De estos **[CONFIDENCIAL]**.
- (43) Tanto ADIF<sup>41</sup> como AREAS<sup>42</sup> han señalado que, como consecuencia de las obras de remodelación de la Estación de Atocha (en la zona de alta velocidad/larga distancia), se habían rescindido en julio de 2021 los contratos de dos locales gestionados por AREAS, tras la operación de concentración, de las marcas Burger King y Samarkanda. Asimismo, ADIF indicaba que estos locales permanecerían sin actividad durante las obras y su comercialización se realizaría de forma conjunta en la licitación prevista para final del año 2022.
- (44) AREAS, en sus escritos de julio y octubre de 2022<sup>43</sup>, señaló que había reducido el número de establecimientos gestionados tras la operación de concentración de **[CONFIDENCIAL]** (terminación anticipada en 2021 de Samarkanda, Burger King, la Barrila I y Wonkandy). Asimismo, señaló que, tras el cierre de Wonkandy/Sweet Market por parte de AREAS, se había abierto un establecimiento similar de otro operador (Dolcemanía) en un nuevo local. Con

---

<sup>40</sup> Folios 1378 a 1383.

<sup>41</sup> Folio 196.

<sup>42</sup> Folio 238.

<sup>43</sup> Folios 237 a 240

ello, en aquel momento había un total de 18 establecimientos operativos en la estación, arrojando como resultado una cuota de **[CONFIDENCIAL]**

- (45) ADIF computó, en su escrito de febrero de 2022<sup>44</sup>, **[CONFIDENCIAL]**
- (46) Por otra parte, RENFE VIAJEROS, S.M.E. reportó, en noviembre de 2022<sup>45</sup>, que, de los **[CONFIDENCIAL]**<sup>46</sup>.
- (47) De las anteriores informaciones, se confirman los datos de cuota aportados por AREAS: **[CONFIDENCIAL]**
- (48) En mayo de 2022, ADIF informó de que, cuando finalizasen las obras de la Marquesina Histórica, ADIF licitaría en concurso público los locales que resultasen de la remodelación. Asimismo, señalaba que estas actuaciones supondrían un paso previo a la segunda fase de la remodelación de la Estación Puerta de Atocha por la que se ampliaría la actual terminal con 4 vías soterradas y la creación de un nuevo vestíbulo de viajeros en la fachada de la calle Méndez Álvaro, que iban a condicionar la oferta comercial en años posteriores. La afección concreta se conocería una vez aprobado el correspondiente proyecto constructivo<sup>47</sup>.
- (49) Posteriormente, ADIF, en sus escritos de 2023 y 2024<sup>48</sup>, ponía de manifiesto que, como consecuencia de las obras de remodelación a las que estaba sometida la estación de ATOCHA, los locales de restauración y venta de comida en la zona de alta velocidad se habían reducido a **[CONFIDENCIAL]**.
- (50) Por otra parte, el punto de venta que venía gestionando AUTOGRILL desde antes de la operación de concentración situado en la sala de embarque de la planta baja de la estación de Madrid-Atocha, de 20 m<sup>2</sup>, primero como una vitrina bajo la denominación de “Mini Picnic” y desde 2021 como un quiosco bajo la denominación de “RODILLA EXPRESS”<sup>49</sup> fue regularizado por Resolución de la Presidenta de ADIF de 7 de marzo de 2023, ya que no constaba con anterioridad en ningún contrato, quedando incorporado al espacio explotado por AREAS bajo la denominación FARINE. El contrato vence el 31 de diciembre de 2029. Como resultado de esta regularización, la cuota de AREAS en la estación de Madrid-Atocha no se vio alterada<sup>50</sup>.
- (51) La información facilitada por ADIF, RENFE VIAJEROS, S.M.E. y AREAS se recoge en la **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**, en la que se

---

<sup>44</sup> Folio 200.

<sup>45</sup> Folios 1063 a 1080.

<sup>46</sup> Folio 1063 a 1064.

<sup>47</sup> Folio 212.

<sup>48</sup> Folios 1266 y 1378.

<sup>49</sup> **[CONFIDENCIAL]**.

<sup>50</sup> Folio 537 y 1246.

ha sintetizado la información en los espacios explotados por AREAS, y los restantes operadores, agrupados bajo el concepto de “OTROS”:

**[CONFIDENCIAL]**

### **2.3.3. HECHOS ACREDITADOS EN RELACIÓN CON EL CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS RELATIVOS A LA ESTACIÓN DE FERROCARRIL DE CHAMARTÍN EN MADRID.**

- (52) En relación con la estación de ferrocarril de Madrid Chamartín existen dos compromisos:

#### **2.3.3.1. COMPROMISO RELATIVO A NO SUPERAR LA CUOTA CONJUNTA ACTUAL HASTA 2024 A TRAVÉS DE LICITACIONES DE NUEVOS ESTABLECIMIENTOS ADICIONALES TRAS LAS REFORMAS.**

- (53) AREAS se comprometió a no presentarse a ningún concurso convocado para la explotación de establecimientos de restauración que actualmente existen en la estación de Madrid- Chamartín hasta el 2024, asegurando hasta entonces el mantenimiento de la estructura competitiva existente en el momento de la operación de concentración<sup>51</sup>.

**[CONFIDENCIAL]**

- (54) En mayo de 2022<sup>52</sup>, ADIF informó de que, debido a las obras de remodelación de la estación, los establecimientos de restauración en la estación de Chamartín se habían reducido a **[CONFIDENCIAL]**.
- (55) Por su parte, AREAS, en julio de 2022<sup>53</sup>, confirmó que las actuaciones de remodelación de la estación de Madrid Chamartín iniciadas hacía unos meses no habían afectado a los establecimientos de restauración ni habían supuesto el cierre de locales. Sin embargo, señalaba que tenía constancia del cierre de dos locales (Pans&Company y LlaoLlao<sup>54</sup>) debido a dificultades financieras ocasionadas por la pandemia de COVID-19. Por tanto, los locales activos se habían reducido a **[CONFIDENCIAL]**.
- (56) Posteriormente, en febrero de 2023<sup>55</sup>, AREAS informó de los avances de las obras en que se estaban realizando en la estación de ferrocarril de Madrid Chamartín, adjuntando la comunicación<sup>56</sup> en la que ADIF informaba a AREAS

---

<sup>51</sup> Documento bis 60.6.

<sup>52</sup> Folios 212 a 215.

<sup>53</sup> Folios 237 a 240.

<sup>54</sup> El cierre de este local se produjo antes del cierre de la concentración por lo que no se tuvo en cuenta en las cuotas.

<sup>55</sup> Folios 1188 a 1191.

<sup>56</sup> Folio 1192.

del inicio de las obras en el vestíbulo de la estación en fecha 4 de febrero de 2023<sup>57</sup>. Estas obras afectarían a los establecimientos comerciales y de restauración, de tal forma que estaba previsto que se produjese el cierre de varios de ellos durante los próximos años.

- (57) Como consecuencia de dicha comunicación y del inicio de las obras, el 3 de febrero de 2023 se produjo el cierre de dos establecimientos de restauración que estaban siendo gestionados por AREAS en el vestíbulo de la estación de Chamartín y que se vieron afectados por dichas obras. En concreto, se trata de los siguientes:
- Coffee & Bakery (de aprox. 70 m<sup>2</sup>).
  - Mahoudrid (de aprox. 286 m<sup>2</sup>, más una terraza de alrededor de 50 m<sup>2</sup>)
- (58) Ambos establecimientos estaban sujetos a contratos vigentes hasta el 31 de diciembre de 2024, sin embargo, la clausura de estos espacios era con carácter definitivo.
- (59) AREAS informaba, asimismo, de que ADIF le había ofrecido a AREAS la posibilidad de explotar un nuevo punto venta de 42m<sup>2</sup> en compensación por el cierre de Coffee & Bakery. Se trataba de un local ubicado en el antiguo vestíbulo de cercanías (ahora denominado Vestíbulo Central), cuya apertura estaba prevista el mes de mayo, una vez finalizasen las obras del mismo.
- (60) Adicionalmente, y como medida temporal para permitir que se continuase prestando servicios básicos al creciente número de usuarios de la estación y para facilitar la recolocación del personal afectado asignado a los establecimientos clausurados, al no existir en ese momento otros puntos provisionales disponibles debido al avance de las obras, ADIF propuso a AREAS la apertura de dos puntos de venta semifijos o móviles provisionales de entre 12 y 16 m<sup>2</sup>. Uno de estos puntos se ubicaría en el vestíbulo de la estación de Chamartín, mientras que el otro quedaría ubicado en la sala de embarque. AREAS informó de que la ubicación había sido determinada por ADIF basándose en el flujo de pasajeros de la estación.
- (61) Como consecuencia de ello, AREAS pasaría de gestionar dos establecimientos de grandes dimensiones (356m<sup>2</sup> en total, más una terraza de 50m<sup>2</sup>) a un establecimiento de 42m<sup>2</sup> y dos unidades semifijas provisionales de 12 y 16 m<sup>2</sup>. De esta forma, el nuevo espacio cedido por ADIF a AREAS en compensación por el cierre de Coffee & Bakery ascendería a aproximadamente 70m<sup>2</sup>.
- (62) Adicionalmente, AREAS comunicó que había tenido conocimiento de que se había producido el cierre del establecimiento operado bajo la enseña Via 22.

---

<sup>57</sup> Según la comunicación, en la primera fase se cerraría parcialmente el vestíbulo principal de la estación, desde la vía 1 a la vía 5, y posteriormente se produciría el cierre de la zona correspondiente a la fachada (hacia andenes) desde vía 6 a 12 (prevista para el segundo semestre de 2023), el vestíbulo desde la vía 6 a la vía 13 (previsto para el primer trimestre de 2024) y la plaza exterior (sin fecha estimada). Debe tenerse en cuenta que los plazos de comunicación de las obras previstas para la estación responden a la especial casuística de un proyecto de gran envergadura y que tiene carácter dinámico, por lo que AREAS tendría que adaptarse a medida que tuviera conocimiento de la afectación de los espacios.

Señalaba, asimismo, que no se había producido una nueva licitación del establecimiento pues habría quedado afectada por las obras de la estación.

- (63) Finalmente, AREAS señalaba que desconocía si se iban a producir modificaciones adicionales en el resto de los establecimientos de restauración de la estación a lo largo de 2023, toda vez que, como se ha señalado, ello dependería de las decisiones de ADIF a medida que se produjesen avances en las obras.
- (64) ADIF, en mayo de 2023<sup>58</sup>, confirmó la información aportada por AREAS.
- (65) Por lo tanto, en el año 2023, la Estación de Madrid Chamartín contaba con 9 establecimientos de restauración abiertos, de los cuales 5<sup>59</sup> eran explotados por AREAS, lo que determina una cuota de **[CONFIDENCIAL]**.
- (66) En febrero de 2024<sup>60</sup>, AREAS confirmó que continuaba explotando 5 establecimientos.
- (67) La información facilitada por ADIF y AREAS se recoge en la **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**, en la que se ha sintetizado la información en los espacios explotados por AREAS, y los restantes operadores, agrupados bajo el concepto de “OTROS”:

**[CONFIDENCIAL]**

### **2.3.3.2 COMPROMISO RELATIVO A NO CONCURRIR A LAS LICITACIONES DE ESTABLECIMIENTOS DE RESTAURACIÓN EXISTENTES HASTA 2024.**

- (68) AREAS se comprometió, en relación con licitaciones que se refieran a nuevos establecimientos de restauración en la estación de Madrid- Chamartín fruto de las reformas previstas que presumiblemente aumentarían el número de locales disponibles, a no superar hasta el 2024 la cuota de mercado conjunta en volumen actual **[CONFIDENCIAL]**
- (69) En febrero y mayo de 2022<sup>61</sup>, ADIF informó de que, dada la afección de las obras de remodelación de la Estación de Chamartín en la actividad comercial de la estación, hasta aquel momento no se habían realizado licitaciones de locales comerciales en el vestíbulo de la estación. El contrato para la ejecución de las obras del citado proyecto se firmó el 31 de enero de 2022 y tenía una duración prevista de 60 meses. Señalaba, asimismo, que, tras la finalización de las obras de este proyecto, ADIF licitaría en concurso público los nuevos espacios comerciales resultantes en la estación.

---

<sup>58</sup> Folios 1258 a 1274.

<sup>59</sup> Contabiliza el nuevo local como 1 y las dos unidades móviles como otro, más los 3 que ya explotaba.

<sup>60</sup> Folios 1332 a 1335

<sup>61</sup> Folios 195 a 201 y 212 a 215.

- (70) Por otra parte, ADIF informó de la rescisión anticipada del contrato del local operado bajo la marca Vía 22 y la finalización del contrato con la marca Pans and Company y de que, como consecuencia de la afección de la ejecución de las obras del proyecto de ampliación, no se había realizado licitación para su comercialización, permaneciendo ambos locales cerrados.
- (71) Posteriormente, como ya se ha mencionado, ADIF llevó a cabo el cierre de dos establecimientos explotados por AREAS debido a las obras (Mahoudrid y Coffee & Bakery). El antiguo local Coffe&Bakery, fue trasladado a tres nuevos espacios debido a las obras y prorrogado 60 meses hasta el 31 de diciembre de 2029.
- (72) Por otra parte, los locales ocupados por otros operadores tenían contratos en vigencia más allá del 1 de enero de 2024 (final de la vigencia de los compromisos). AREAS señalaba que las obras de la estación de Chamartín estaban afectando negativamente a la operativa de los establecimientos comerciales y de restauración, provocando el cierre de muchos de ellos. Además, las obras también imposibilitaban la convocatoria de licitaciones para la explotación de los locales, toda vez que la duración de los contratos sería muy incierta y limitada. A ello había que añadir que, en estos procesos, rige una obligación de subrogación de los trabajadores, los pasivos laborales que deben ser asumidos por los potenciales licitadores son excesivamente altos y hacen económicamente inviable la operativa por parte de operadores distintos de los actuales en un horizonte temporal limitado e incierto. Por estos motivos, ADIF viene optando, por suspender y prorrogar ciertos contratos temporalmente, con el objeto de continuar ofreciendo servicio a los pasajeros en aquellas ubicaciones no afectadas por obras<sup>62</sup>.
- (73) ADIF, en su escrito de 2023, confirmó la prórroga de determinados contratos de locales de restauración por las posibles afectaciones de las obras de remodelación<sup>63</sup>.

En consecuencia, al no haberse convocado licitaciones, AREAS no se ha presentado a ninguna.

#### **2.3.4. HECHOS ACREDITADOS EN RELACIÓN CON EL CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS RELATIVOS A LA ESTACIÓN DE FERROCARRIL DE SANTA JUSTA EN SEVILLA.**

- (74) En relación con la estación de ferrocarril de Santa Justa en Sevilla existen tres compromisos:

---

<sup>62</sup> Folios 1332 a 1334.

<sup>63</sup> Folio 1259.

#### **2.3.4.1. COMPROMISO RELATIVO AL ESTABLECIMIENTO CAFÉ ESPRESSO.**

- (75) AREAS se comprometió a que, al vencimiento del contrato que regula la explotación del establecimiento “Café Espresso” en marzo de 2021, no presentaría oferta a la siguiente licitación que convocase ADIF para explotar dicho local, a fin de garantizar la entrada de un nuevo operador.
- (76) El 31 de marzo de 2021 tuvo entrada en la CNMC un escrito de AREAS informando que no había presentado oferta a la licitación convocada por ADIF para la explotación del mencionado establecimiento, siendo Cafestore S.A.U. el nuevo operador que iba a explotar dicho local tras el cierre del concurso<sup>64</sup>.
- (77) Además, informaba de que, si bien la fecha de abandono del local se había previsto inicialmente para el 1 de abril de 2021, fecha de finalización del contrato del que AREAS era titular, Cafestore había manifestado que se retrasaría varias semanas en la toma de posesión del local debido a cuestiones logísticas. Por estos motivos, a petición de ADIF, AREAS prestó su conformidad a una prórroga extraordinaria del contrato por un plazo máximo de 45 días, durante los cuales continuaría explotando el mismo, a los únicos efectos de que el nuevo operador pudiese subrogar el personal que trabaja en el citado local y de esta forma garantizar el nivel de empleo. AREAS aportó copia del documento mediante el cual se articuló la prórroga del contrato<sup>65</sup>.
- (78) Mediante escrito de 9 abril de 2021<sup>66</sup>, AREAS aportó una comunicación emitida por ADIF que confirmó la adjudicación con fecha 23 de marzo de 2021 del nuevo contrato relativo al establecimiento Café Espresso en la estación de ferrocarril Sevilla Santa Justa al operador Cafestore S.A.U., por un período de 84 meses<sup>67</sup>.
- (79) Posteriormente, el 10 de junio de 2021, AREAS aportó el acta de 6 de junio de 2021 de devolución del local que AREAS explotaba bajo la marca de “Café Espresso” desde 2018<sup>68</sup>.
- (80) Todo ello fue confirmado por ADIF en su escrito de 11 de febrero de 2022 que señalaba, asimismo, que, con fecha 7 de junio de 2021, se firmó el contrato con el nuevo adjudicatario Cafestore<sup>69</sup>.

---

<sup>64</sup> Folios 144 a 146.

<sup>65</sup> Folio 154.

<sup>66</sup> Folio 164.

<sup>67</sup> Folio 165.

<sup>68</sup> Folio 171.

<sup>69</sup> Folios 172 a 175 y 198.

#### **2.3.4.2. COMPROMISO RELATIVO A NO INCREMENTAR SU CUOTA DE MERCADO HASTA 2024.**

- (81) AREAS se comprometió a no incrementar su cuota de mercado resultante tras los compromisos asumidos hasta 2024 **[CONFIDENCIAL]** Por lo tanto, AREAS pasaría a ocupar la posición que tenía AUTOGRILL antes de la operación, explotando un total de **[CONFIDENCIAL]** con los que cuenta la estación, y se produciría la entrada de un nuevo operador (o, alternatively, uno de los ya activos incrementaría su presencia en la estación).  
**[CONFIDENCIAL]**
- (82) AREAS informó, el 4 de julio de 2022<sup>70</sup>, que los locales que explotaba bajo las marcas comerciales “Muerde la Pasta + Passion Premium” y “100 Montaditos” habían rescindido sus contratos anticipadamente el 30 de noviembre de 2021, pasando a ser explotados por Cafestore y Deliquo, respectivamente. Además, como ya se ha mencionado, el local que venía siendo explotado bajo la marca Café Espresso (incluida la terraza anexa) rescindió su contrato anticipadamente el 6 de junio de 2021, pasando a ser explotado por Cafestore. A results de todo ello, AREAS había pasado a explotar un solo local bajo la marca comercial Santa Gloria. Todo ello arroja una cuota resultante de **[CONFIDENCIAL]** lo que fue confirmado, asimismo, por ADIF en su escrito de 30 de mayo de 2023<sup>71</sup>.
- (83) Finalmente, en el año 2024<sup>72 73</sup>, ADIF y AREAS confirmaron que, durante el año 2023, AREAS había explotado un único local en la estación de Sevilla Santa Justa, frente a otros 4 establecimientos explotados por terceros operadores y resultando una cuota de **[CONFIDENCIAL]**
- (84) La información facilitada por ADIF y AREAS se recoge en la **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**, en la que se ha sintetizado la información únicamente en los espacios explotados por AREAS, y los restantes operadores, agrupados bajo el concepto de “OTROS”:

**[CONFIDENCIAL]**

#### **2.3.4.3. COMPROMISO RELATIVO A NO CONCURRIR A LAS LICITACIONES DE ESTABLECIMIENTOS DE RESTAURACIÓN HASTA 2024.**

- (85) En su escrito de compromisos adicionales, de fecha 28 de diciembre de 2020, AREAS se comprometió a no presentarse a ningún concurso para la explotación de establecimientos de restauración en la estación hasta el 2024<sup>74</sup>.

---

<sup>70</sup> Folios 237 a 242.

<sup>71</sup> 1272 a 1274.

<sup>72</sup> Folios 1369 a 1386.

<sup>73</sup> Folios 1332 a 1365.

<sup>74</sup> Documento bis 90.6.

- (86) En febrero de 2022<sup>75</sup>, ADIF confirmó que, durante el año 2021, únicamente se había llevado a cabo la rescisión ya comentada del contrato del local Café Espresso y del que resultó adjudicado como nuevo arrendatario Cafestore.
- (87) Por otro lado, las fechas de vencimiento de todos los establecimientos de restauración de la estación de Sevilla Santa Justa que figura en los escritos de AREAS y ADIF son posteriores al 1 de enero de 2024, y excepto los ya mencionados “Muerde la Pasta + Passion Premium”, “100 Montaditos” y “Café Espresso” (incluida la terraza anexa), no se ha producido la rescisión de ningún contrato, por lo que durante el año 2022 y 2023 no se llevó a cabo ninguna licitación a la que pudiera acudir AREAS. Como consecuencia de ello, tal y como se recoge en la **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**, la cuota de AREAS pasó del **[CONFIDENCIAL]**.

## 2.4. Valoración de la Sala de Competencia

- (88) Con el fin de valorar si AREAS ha dado cumplimiento a los compromisos presentados con fecha 11 de diciembre de 2020, a los que se unieron los compromisos adicionales presentados el 20 de diciembre de 2020, resulta preciso, de forma preliminar contextualizar el periodo de vigencia de tales compromisos, desde la Resolución de 29 de diciembre de 2020 hasta el 1 de enero de 2024 y, de forma particular, destacar distintos acontecimientos que han condicionado de manera decisiva el desarrollo de la actividad de AREAS, sus competidores y los gestores de las infraestructuras en que se sitúan sus establecimientos, AENA y ADIF:
- La crisis sanitaria del COVID-19 y el confinamiento que se extendió entre el 14 de marzo y el 21 de junio de 2020 y las posteriores restricciones.
  - El proyecto de remodelación en el módulo A del aeropuerto de Palma de Mallorca, que se llevó a cabo en la temporada baja 2023-2024, que provocó la demolición de algunos locales comerciales y apertura de otros nuevos, por lo que, tras las obras, no hubo correspondencia real entre los espacios de los nuevos expedientes y los de las licitaciones anteriores.
  - El proyecto de ampliación y remodelación de la Estación de Madrid Chamartín – Clara Campoamor, con un plazo de ejecución de 60 meses, a partir de febrero de 2023.
  - Los proyectos de remodelación de la Estación de Madrid Atocha – Almudena Grandes. Por una parte, la remodelación y acondicionamiento de la Marquesina Histórica, que comenzó en enero de 2023, con una duración prevista de ejecución de obras de 36 meses;

---

<sup>75</sup> Folios 195 a 201.

y por otra, la ampliación de la actual terminal con, la construcción una nueva estación pasante subterránea, con una duración prevista de 7 años, entre 2024 y 2030.

Estos acontecimientos han traído como consecuencia la pérdida de virtualidad de algunas de las cuotas establecidas como referencia en los compromisos por el cierre de establecimientos y la paralización de licitaciones en el Aeropuerto de Palma de Mallorca y en las Estaciones de Atocha y Chamartín, sin que ello sea imputable a la obligada al cumplimiento. Como, por ejemplo, el caso de Burger King y Samarkanda en la estación Madrid Puerta de Atocha o la permuta de espacios, como el caso de Coffe&Bakery en la estación de Madrid Chamartín.

Asimismo, hay que hacer constar otras dificultades en realizar los vencimientos anticipados de locales debido a la crisis del COVID-19 y a las reformas que se llevan a cabo:

- Locales que, una vez finalizado el contrato de arrendamiento, se han cerrado, como el caso de la Barrila I en la Estación de Atocha.
- Prórrogas para facilitar la subrogación de las plantillas ante dificultades del nuevo adjudicatario, como el caso de Cafestore en la Estación de Sevilla Santa Justa.

(89) Considerando lo anterior, se exponen, a continuación, cada uno de los compromisos y su grado de cumplimiento:

**i. COMPROMISO RELATIVO A NO PRESENTAR OFERTA A LA LICITACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO STARBUCKS EN EL AEROPUERTO DE PALMA DE MALLORCA**

Previamente a la operación de concentración ya se había licitado este local y resultó adjudicatario LAGARDÈRE TRAVEL RETAIL S.A. con una vigencia de contrato de 2021 a 2027. La devolución de dicho local por parte de AREAS se hizo en enero de 2021. Sin embargo, debido a la crisis sanitaria de Covid-19 el local permaneció cerrado hasta el mayo de 2023, fecha en la que LAGARDÈRE TRAVEL RETAIL S.A. empezó a explotar el mencionado local bajo la marca comercial “Natoo”. Por tanto, tras la aprobación de los compromisos no se produjo ninguna licitación del local que ya había sido previamente asignado a otro operador.

**ii. COMPROMISO RELATIVO A LA RESOLUCIÓN ANTICIPADA DEL ESTABLECIMIENTO RIBS EN EL AEROPUERTO DE PALMA DE MALLORCA Y NO PRESENTARSE A LA NUEVA LICITACIÓN**

Tras solicitar a AENA la resolución anticipada del contrato de dicho local, el 31 de marzo de 2021, AREAS devolvió el mencionado local a AENA, dentro del primer trimestre de 2021, tal y como establecía el compromiso.

AENA licitó, en noviembre de 2021, el mencionado espacio con una duración de la actividad hasta el 31 de octubre de 2028, resultando adjudicataria la

empresa LAGARDERE TRAVEL RETAIL S.A., que opera desde de abril de 2022, ese espacio bajo el rótulo “Beer Code”.

**iii. COMPROMISO RELATIVO A NO SUPERAR UNA CUOTA DEL [CONFIDENCIAL] EN EL AEROPUERTO DE PALMA DE MALLORCA**

AREAS, durante los compromisos, mantuvo el número de establecimientos en el mencionado aeropuerto. Sin embargo, durante estos tres años, debido a la remodelación que ha sufrido el Aeropuerto de Palma de Mallorca, los locales han aumentado de 36 a 42, por lo que AREAS no solo no ha superado la mencionada cuota, sino que está se ha reducido al finalizar los compromisos al [CONFIDENCIAL].

**iv. COMPROMISO RELATIVO AL ESTABLECIMIENTO WONKANDY/SWEET MARKET EN LA ESTACIÓN MADRID PUERTA DE ATOCHA EN EL PRIMER TRIMESTRE DE 2021**

AREAS solicitó la rescisión anticipada del contrato a ADIF y, con fecha 31 de marzo de 2021, se suscribió el acta de devolución del mencionado local, por tanto, dentro del primer trimestre de 2021. Este espacio se licitó en octubre de 2021 y fue adjudicado a la empresa Superskunk Franquicia, S.L. por un periodo de 30 meses.

**v. COMPROMISO RELATIVO AL ESTABLECIMIENTO LA BARRILA I EN LA ESTACIÓN MADRID PUERTA DE ATOCHA DE NO PRESENTARSE A LA LICITACIÓN TRAS LA EXPIRACIÓN DEL CONTRATO EN OCTUBRE DE 2021.**

El 31 de octubre de 2021 finalizó la vigencia del contrato correspondiente al local explotado por AUTOGRILL bajo la marca LA BARRILA. Desde entonces, dicho local permanece sin ocupación porque se ha visto afectado por las obras de remodelación de la Estación de Atocha y no se ha licitado.

**vi. COMPROMISO RELATIVO A NO INCREMENTAR LA CUOTA DE MERCADO DE [CONFIDENCIAL] HASTA 2024 EN LA ESTACIÓN MADRID PUERTA DE ATOCHA**

En los años 2021 y 2022, la cuota de AREAS descendió ligeramente [CONFIDENCIAL], debido a que las obras de remodelación de la estación supusieron el cierre de dos locales de AREAS gestionados bajo las marcas Burger King y Samarkanda y la apertura de un nuevo establecimiento gestionado por otro operador. Sin embargo, el cierre de otros espacios en el año 2023, debido a las obras llevadas a cabo en la estación, produjo un aumento de cuota de AREAS hasta el [CONFIDENCIAL].

No obstante, teniendo en cuenta que las obras de la Estación de Atocha, de la que han ido informando puntualmente tanto ADIF como AREAS, y la consecuente evolución de la cuota de AREAS no es imputable a la propia obligada al cumplimiento de los compromisos, sino que responde a una causa

de fuerza mayor, la DC considera que no cabe apreciar incumplimiento por parte de AREAS al respecto.

**vii. COMPROMISO RELATIVO A NO SUPERAR LA CUOTA DE [CONFIDENCIAL] HASTA 2024 A TRAVÉS DE LICITACIONES DE NUEVOS ESTABLECIMIENTOS ADICIONALES TRAS LAS REFORMAS EN LA ESTACIÓN DE MADRID CHAMARTÍN**

Durante el año 2021 se mantuvo la cuota de AREAS en [CONFIDENCIAL] respectivamente, debido al cierre de varios locales por las obras de remodelación de la estación, de las que habían ido informando puntualmente, tanto ADIF como AREAS.

Entre los locales afectados por el cierre hubo dos de AREAS y ADIF le ofreció explotar en compensación un local más pequeño. Asimismo, como medida temporal, ADIF le ofreció la apertura de dos puntos semifijos para permitir continuar prestando servicios básicos al creciente número de usuarios de la estación y para facilitar la recolocación del personal afectado asignado a los establecimientos clausurados, al no existir en ese momento otros puntos provisionales disponibles debido al avance de las obras. Por tanto, AREAS no se presentó a ninguna licitación nueva, sino que sufrió una permuta de los dos locales que tenían una superficie de 356 m<sup>2</sup> más una terraza de 50 m<sup>2</sup> por un local fijo de 42m<sup>2</sup> y dos semimóviles de 12 y 16 m<sup>2</sup>, en total 70m<sup>2</sup>.

Al igual que en el caso de la Estación de Atocha, el cierre de locales por las obras de remodelación de la Estación de Chamartín ha sido una circunstancia sobrevenida, no imputable a la propia obligada al cumplimiento de los compromisos, por lo que la DC considera que no cabe apreciar incumplimiento por parte de AREAS al respecto.

**viii. COMPROMISO RELATIVO A NO CONCURRIR A LAS LICITACIONES DE ESTABLECIMIENTOS DE RESTAURACIÓN EXISTENTES HASTA 2024 EN LA ESTACIÓN DE MADRID CHAMARTÍN**

Debido a la afección del proyecto de remodelación de la Estación de Chamartín a la actividad comercial de la estación, no se han licitado locales durante la vigencia de los compromisos, por tanto, AREAS no ha concurrido a ninguna licitación.

**ix. COMPROMISO RELATIVO NO PRESENTARSE A LA LICITACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO CAFÉ ESPRESSO EN LA ESTACIÓN SEVILLA SANTA JUSTA AL VENCIMIENTO DEL CONTRATO EN MARZO DE 2021**

AREAS no se presentó la mencionada licitación que fue adjudicada a Cafestore S.A.U. por 84 meses, lo que supuso la entrada de un nuevo operador.

**x. COMPROMISO RELATIVO A NO INCREMENTAR UNA CUOTA DE MERCADO DE [CONFIDENCIAL] HASTA 2024 EN LA ESTACIÓN SEVILLA SANTA JUSTA**

En el año 2021, AREAS mantuvo su cuota. Sin embargo, en el año 2022 dos de los tres locales que explotaba AREAS fueron adjudicados a otros operadores Cafestore S.A.U. y Deliquo, por lo que su cuota se ha reducido a un **[CONFIDENCIAL]**.

**xi. COMPROMISO RELATIVO A NO CONCURRIR A LAS LICITACIONES DE ESTABLECIMIENTOS DE RESTAURACIÓN HASTA 2024 EN SEVILLA SANTA JUSTA**

Las fechas de vencimiento de todos los establecimientos de restauración de la estación de Sevilla Santa Justa son posteriores al 1 de enero de 2024, por lo que, con la excepción de las rescisiones anticipadas de los locales “Muerde la Pasta + Passion Premium”, “100 Montaditos” y “Café Espresso”, no se han producido licitaciones ni AREAS, por tanto, ha concurrido a ninguna.

- (91) Por todo lo anterior, esta Sala considera que AREAS, S.A.U. (como entidad resultante de la adquisición de AUTOGRILL por parte de AREAS) ha dado adecuado cumplimiento a las obligaciones impuestas por la Resolución del Consejo de la CNMC de 29 de diciembre de 2020, por la que se autorizaba, en primera fase y supeditada a los compromisos aceptados, la operación de concentración económica que dio lugar al expediente C/1145/20, y procede, por tanto, el cierre de la vigilancia

### **3. RESUELVE**

**Único.** Declarar el cierre de la vigilancia de la Resolución del Consejo de la CNMC de 29 de diciembre de 2020, por la que se autorizaba con compromisos la operación de concentración que dio lugar al expediente C/1145/20, AREAS/AUTOGRILL.

Comuníquese esta resolución a la Dirección de Competencia de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia y notifíquese a las partes interesadas, haciéndoles saber que la misma pone fin a la vía administrativa y que pueden interponer contra ella recurso contencioso-administrativo ante la Audiencia Nacional en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su notificación.

La Presidenta

Cani Fernández Vicién

El Secretario del Consejo

Miguel Bordiu García-Ovies