

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA LA INSTALACIÓN DE PLANTA DE ALMACENAMIENTO DE ENERGÍA A TRAVÉS DE BATERÍAS HÍBRIDAS Y CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE

En Santa Engracia de Jubera, a 07 de marzo de 2024

INTERVIENEN

De una parte SISTEMAS ENERGÉTICOS MARTE S.L. UNIPERSONAL (SEMAR), en adelante el Arrendatario, con CIF B-04937868, domicilio social en Calle Buenos Aires, 12, 48001 - Bilbao (Vizcaya), inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya, al tomo 5996, folio 1, hoja BI-76533, y con domicilio a efectos de notificaciones en Avda. Gómez Laguna nº 25, 1º Oficina 1, 50.009 de Zaragoza, cuya representación ostenta en este acto Dña. M. Carmen Lainez Peña, con DNI 25.456.224 P, mayor de edad, de nacionalidad española, en virtud de representante.

De otra parte, D. Raúl Usirena Martínez con NIF: 72782989-H y D^a. Rebeca Romero Lázaro con NIF: 16570432-J, en adelante el Arrendador, mayores de edad y domicilio en Calle Uriemo, 12-D C.P. 26130, Ribafrecha (La Rioja). Tf: 618152759. Email: raulusirena@gmail.com.

Y de forma conjunta Las Partes

Las Partes se reconocen mutuamente, en la representación que actúan, la capacidad jurídica legal necesaria para contratar y obligarse en derecho y en particular, para la suscripción del presente Contrato de Arrendamiento de bien inmueble para la instalación de una Planta de Almacenamiento de Energía a través de baterías híbridas y constitución de servidumbre:

EXPONEN

- I. Que el Arrendador es titular pleno dominio de las siguiente/s parcela/s, (en adelante la FINCA):

Termino municipal	Datos Catastrales		Datos Registrales				
	Polígono	Parcela	Número	Tomo	Libro	Folio	Inscrip.
Santa Engracia de Jubera	502	87	1672	1565	31	125	1ª

Título: Les pertenece por concentración parcelaria según copia parcial del Acta de Reorganización de la Propiedad de la zona de Galilea (La Rioja) otorgada ante el Notario de Arnedo D. Carlos Ramón Pueyo Cajal en fecha 4 de marzo de 2004 bajo el nº 549 de su protocolo. Figura inscrita a su nombre en Catastro de Rústica.

- La Finca se encuentra libre de hipotecas y embargos, con cuantos derechos y usos le son inherentes y al corriente en el pago de todo tipo de tributos, tasas, contribuciones y gastos, ya sea de carácter estatal, autonómico o local.
- La Finca se encuentra libre de cualesquiera otras afecciones, cargas o gravámenes.
- La Finca objeto del presente Contrato se encuentra libre de arrendatarios, opciones de arrendamiento, opciones de compra, ocupantes por cualquier título o sin él. Asimismo, la Finca está calificada como suelo no urbanizable.

- A la fecha, no existen en la Finca objeto del presente Contrato productos químicos, gases, petróleos o cualquier otro elemento que pudiera causar algún daño en el terreno.
- La Finca objeto del presente Contrato no ha sido tratada con ningún producto, orgánico o inorgánico, que pudieran dañar las instalaciones a que se hará referencia con posterioridad. Se entenderá que no están incluidos en esta limitación los productos utilizados, dentro de lo que las normas legalmente admiten, en relación con las tareas agrícolas.

II. Que, el Arrendatario desea realizar en dicha Finca la promoción, construcción y explotación de una PLANTA DE ALMACENAMIENTO DE ENERGÍA e infraestructura de conexión hasta la red de transporte o distribución (en adelante la Planta).

III. Que en virtud del presente Contrato, el Arrendatario pretender adquirir el derecho a utilizar la Finca descrita para la promoción, construcción y explotación de una Planta de Almacenamiento de Energía a través de baterías híbridas indicado en el expositivo II, que incluye, entre otros, la instalación de los contenedores con sus cimentaciones y superficie anexa para su uso, una subestación transformadora, las líneas eléctricas subterráneas de conexión entre las diferentes instalaciones, la línea aérea de evacuación de energía hacia la red general de transporte o distribución, los caminos de acceso con la anchura necesaria para la instalación y el mantenimiento y cualquier otra instalación que resulte necesaria para el correcto funcionamiento de dicha Planta, así como una autorización permanente para acceder a dicha Finca y transitar en la misma, y para la ocupación del subsuelo y vuelo preciso para todo ello. Las concretas superficies afectadas serán las que resulten del proyecto definitivo de la Planta, con sus instalaciones de interconexión, subestación transformadora e instalaciones de evacuación de la energía eléctrica generada, así como de las modificaciones que pudieran operarse en la misma.

Que todos los elementos e instalaciones se ubicarán definitivamente por el Arrendatario en función de las condiciones técnicas y económicas del momento en que se contrate su ejecución, allí donde técnicamente resulte más favorable para su rendimiento y explotación y conforme a los condicionantes que pudieran imponer las Administraciones Públicas, organismos o terceros afectados.

IV. Que ambas Partes han llegado a un acuerdo para llevar a cabo el arrendamiento de la Finca descrita en el Expositivo I, así como para la constitución de los derechos de servidumbre precisos para la construcción, instalación y explotación de la citada Planta de Almacenamiento de Energía.

ESTIPULACIONES

Primera. - Objeto, contenido y naturaleza del derecho otorgado

I.- Objeto

Mediante la formalización del presente Contrato, el Arrendador otorga a SEMAR, que acepta, el arriendo de la Finca descrita en el Expositivo I para la construcción y explotación de la Planta de tal manera que dicha Finca se destine para la instalación, explotación, operación y mantenimiento de los contenedores o módulos de baterías, edificios de control, instalaciones de interconexión, subestación transformadora, y línea de evacuación de energía que se proyecten. Asimismo, el Arrendador otorga a SEMAR la constitución de las servidumbres necesarias para el funcionamiento y mantenimiento de la Planta en los términos pactados en el presente Contrato.

USIRENA
MARTINEZ RAUL
- 72782989H

Firmado digitalmente por USIRENA
MARTINEZ RAUL - 72782989H
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=DCES-72782989H,
givenName=RAUL, o=USIRENA MARTINEZ
RAUL, cn=USIRENA MARTINEZ RAUL - 72782989H
Fecha: 2024.03.13 07:50:10 +01'00'

Firmado digitalmente por ROMERO LAZARO REBECA - 16570432J
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=DCES-16570432J,
givenName=REBECA, o=ROMERO LAZARO REBECA - 16570432J,
cn=ROMERO LAZARO REBECA - 16570432J
Fecha: 2024.03.13 07:57:04 +01'00'

LAINIZ PEÑA
MARIA CARMEN
- 25456224P

Firmado digitalmente por
LAINIZ PEÑA MARIA
CARMEN - 25456224P
Motivo: He revisado este
documento

Siendo así, forman parte del derecho de uso objeto del presente Contrato las siguientes facultades y afecciones, relacionadas con carácter meramente enunciativo y no limitativo:

- Servidumbre permanente de paso subterráneo de energía eléctrica que implica el paso para vigilancia, conservación y transmisión de información o comunicaciones mediante el tendido de líneas o cables conductores.

Se impone así una servidumbre de paso sobre una zanja bajo la cual circulará enterrado el (los) cable(s) subterráneo(s) de media tensión a profundidad indicada en el proyecto.

Los límites de esta zanja quedarán definidos a 2,5 metros a cada lado del eje del trazado de la canalización eléctrica.

Superficialmente, se instalarán marcas indicadoras de la existencia de la instalación eléctrica enterrada, que en ningún caso podrán ser ocultas ni pintadas.

El Arrendador limitará los trabajos de cultivo, excavación u otros similares y de movimientos de tierras a una profundidad no superior a los 50 cm en todo el ancho de la zanja, y se abstendrá de plantar árboles o arbustos de tronco alto dentro de la banda de 5 metros marcada.

El Arrendador no podrá levantar edificaciones o construcciones de ningún tipo, a pesar de que tengan carácter provisional o temporal, ni variar la cota del terreno ni hacer ningún acto que pueda dañar o perturbar el buen funcionamiento, vigilancia, conservación, reparaciones y sustituciones necesarias, si las hubiera, de la canalización y de las instalaciones auxiliares, a la distancia de 2,5 metros a cada lado del eje de la canalización instalada.

- Servidumbre permanente de paso aéreo de energía eléctrica que comprende, además del vuelo sobre el predio sirviente, el establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de cables conductores de energía, todo ello incrementado en las distancias de seguridad que reglamentariamente se establezcan.

Estas servidumbres están sometidas a las limitaciones legalmente establecidas en la Ley del Sector Eléctrico y legislación concordante

- Servidumbre permanente de paso para el acceso, descarga y depósito de todos los materiales precisos para el montaje en la Finca de los contenedores o módulos de baterías, así como para los vehículos que, posteriormente realicen tareas de operación, mantenimiento y conservación de tales instalaciones.

La construcción y mantenimiento de los caminos de acceso a la Planta correrán a cargo del SEMAR y podrán ser utilizados por el Arrendador, comprometiéndose éste a no usar dichos accesos de forma indebida. Por uso indebido se entenderá cualquier que resulte incompatible con su naturaleza o que sea perjudicial para el uso continuado del camino o que sea perjudicial para el propio usuario o sus bienes, todo ello de acuerdo con las necesidades para el que fue construido.

El terreno afectado por la ejecución de las obras tiene naturaleza de viña secano y labor secano.

II.- Contenido del derecho otorgado

El derecho conferido en este acto otorga a SEMAR la facultad de usar el suelo ajeno y construir sobre el mismo sin cambiar la titularidad de dicho suelo. Siendo así y no obstante la puesta a disposición de la Finca objeto del presente Contrato, el Arrendador conservará su derecho de propiedad en todo momento.

USIRENA
MARTINEZ RAUL
- 72782989H

Firmado digitalmente por USIRENA
MARTINEZ RAUL - 72782989H
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=DCE:72782989H,
givenName=RAUL, sn=USIRENA MARTINEZ,
cn=USIRENA MARTINEZ RAUL - 72782989H
Fecha: 2024.03.13 07:50:29 +01'00'

ROMERO
LAZARO REBECA
- 16570432J

Firmado digitalmente por ROMERO
LAZARO REBECA - 16570432J
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=DCE:16570432J,
givenName=REBECA, sn=ROMERO
LAZARO, cn=ROMERO LAZARO REBECA -
16570432J
Fecha: 2024.03.13 07:56:45 +01'00'

LAINEZ PEÑA
MARIA CARMEN
- 25456224P

Firmado digitalmente por
LAINEZ PEÑA MARIA
CARMEN - 25456224P
Motivo: He revisado este
documento

En ningún caso podrá colocarse en los terrenos objeto del Contrato cualquier otra instalación de energía que no pertenezca a SEMAR, salvo autorización expresa de SEMAR.

Las actuaciones y actividades relacionadas con la referida Planta podrá realizarlas SEMAR por sí o a través de la subcontratación de terceros, por lo que expresamente se permite el acceso de aquellos terceros contratados por SEMAR.

En definitiva, el área afectada por el derecho conferido en este acto se concreta en una porción de terreno ocupado, según queda reflejado de manera provisional y sujeto a modificaciones por la tramitación de la Planta, en el plano que se adjunta, donde se identifican las afecciones objeto del presente acuerdo, área respecto de la cual SEMAR queda facultada para realizar todas las actividades necesarias y convenientes para llevar a cabo la construcción, instalación y explotación de la Planta y sus elementos accesorios.

El Arrendador se compromete a mantener a SEMAR en el uso y disfrute pacífico del derecho constituido en virtud del presente Contrato.

III.- Naturaleza del derecho otorgado

El presente Contrato supone la concesión en favor de SEMAR de un derecho de utilización y construcción sobre suelo ajeno, manteniendo SEMAR la propiedad de lo construido.

Es voluntad de las Partes que la referida relación se articule, siempre y cuando se dieren todos los requisitos legales para ello, como una relación de superficie, gozando SEMAR de la condición de superficiario. Sin embargo, si la configuración del referido derecho real de superficie en favor de SEMAR no fuere legalmente posible, por no darse los elementos exigibles para ello, en todo caso la relación configurada entre las Partes en el presente acto tendrá el carácter de relación locaticia o Contrato de arrendamiento, teniendo SEMAR la condición de parte Arrendataria.

A fin de propiciar la efectiva conformación y despliegue de efectos de la presente relación como derecho de superficie, las partes asumen los siguientes compromisos:

- El presente Contrato podrá ser elevado a escritura pública a solicitud de cualquiera de las partes y a costa de la solicitante. A tales efectos la parte solicitante requerirá por escrito a la otra parte para que en un plazo no inferior a diez (10) días hábiles desde la recepción de la comunicación ésta comparezca en la Notaría que la parte solicitante determine.

- Asimismo, las partes realizarán sus mejores esfuerzos para propiciar la inscripción del presente Contrato en el Registro de la Propiedad correspondiente, a cuyo efecto será preciso que la Finca objeto del presente Contrato conste debidamente inscrita a nombre del Arrendador en el Registro de la Propiedad correspondiente.

Para el caso de falta de inscripción de la finca, o de interrupción del tracto sucesivo, el Arrendador se compromete a realizar cuanto sea necesario para procurar la inmatriculación de la finca, o la reanudación del referido tracto sucesivo. Del mismo modo, el Arrendador confiere en el presente acto poder, tan amplio y bastante como en Derecho sea menester, a favor de SEMAR o de la/s persona/s que ésta designe para que, actuando en nombre del Arrendador, pueda realizar cuanto sea preciso para la inmatriculación de la Finca, o para la reanudación del tracto, incluso entablando, si ello fuere necesario o conveniente, los correspondientes procedimientos ante la jurisdicción ordinaria. El coste correspondiente a dicha regularización registral será asumido por SEMAR.

- Las Partes acuerdan:

- a) Colaborar de buena fe y otorgar cuantos documentos, públicos o privados, resulten pertinentes para propiciar la efectividad del derecho de superficie.

- b) Formalizar, siempre que sea legalmente posible, la correspondiente escritura pública de constitución de derecho de superficie y tramitar la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad correspondiente.

Al derecho de superficie le serán de aplicación, en todo caso, las estipulaciones pactadas en el presente Contrato, siempre y cuando no fueren contrarias al indicado derecho.

A fin de formalizar la correspondiente escritura pública, SEMAR requerirá al Arrendador para que comparezca en la notaría de la ciudad de donde radique la finca o la que pacten las partes con una antelación no inferior a 20 días.

Los impuestos, gastos y honorarios correspondientes al otorgamiento de la correspondiente escritura y su tramitación registral serán asumidos por SEMAR.

USIRENA
MARTINEZ RAUL
- 72782989H

Firmado digitalmente por USIRENA
MARTINEZ RAUL - 72782989H
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-72782989H,
givenName=RAUL, sn=USIRENA
MARTINEZ RAUL - 72782989H
Fecha: 2024.03.13 07:51:05 +01'00'

- c) En todo caso, si la inscripción del derecho de superficie en el Registro de la Propiedad no se lograre por el motivo que fuere y dicha falta de inscripción determinare la falta de constitución del derecho de superficie pretendido por las Partes, las Partes manifiestan su expresa voluntad de que en todo caso se considere nacida entre ellas desde el momento de suscripción del presente Contrato y vigente una relación de arrendamiento determinante de la existencia, a favor de SEMAR, de un derecho de uso y edificación sobre suelo ajeno a cambio de una contraprestación, sirviendo el presente Contrato como documento configurador de dicha relación de arrendamiento y debiendo aplicarse, en tal caso, la legislación supletoria a que hubiere lugar.

ROMERO
LAZARO REBECA
- 16570432J

Firmado digitalmente por ROMERO LAZARO
REBECA - 16570432J
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-16570432J,
givenName=REBECA, sn=ROMERO LAZARO,
cn=ROMERO LAZARO REBECA - 16570432J
Fecha: 2024.03.13 07:56:04 +01'00'

Una vez en vigor el Contrato de derecho de superficie, el Contrato de arrendamiento quedará en suspenso hasta la resolución del primero, salvo que concurra el supuesto establecido en la letra c, en cuyo caso se retomaría. La finalización de la vigencia del Contrato de derecho de superficie implicará, en todo caso, la finalización de la vigencia del Contrato de arrendamiento.

Segunda. - Vigencia.

La duración del derecho del presente Contrato se entenderá dividido en tres fases que se detallan a continuación:

PRIMERA FASE: CINCO (5) AÑOS a contar desde la firma del Contrato

Dicho plazo está destinado a permitir al Arrendatario la obtención de las autorizaciones administrativas necesarias para la construcción de la Planta, permitiéndose la utilización de la Finca por el Arrendador para usos agrícolas y ganaderos.

Durante esta primera fase el Arrendatario estará facultado por el Arrendador para la realización de los estudios y trabajos necesarios para llevar a un buen fin el proyecto, entre ellos, la realización de topografías, estudios medioambientales, estudios arqueológicos, sondeos del suelo etc, haciendo frente a los costes e los daños y perjuicios que dichas actividades produzcan, sobre cuyo valor, en caso de discrepancia, decidirá un perito agrícola designado de mutuo acuerdo.

SEGUNDA FASE: Transcurrido este período de tiempo sin obtener los hitos señalados, el acuerdo se prorrogará, previo aviso al Arrendador, por otros CINCO (5) AÑOS adicionales.

TERCERA FASE: Se extenderá desde la obtención de explotación definitiva correspondiente hasta TREINTA Y CINCO (35) AÑOS y se dedicará a la construcción y puesta en marcha, así como a la producción de energía eléctrica por el Arrendatario, explotando, manteniendo y operando la Planta.

LAINIZ PEÑA
MARIA CARMEN
- 25456224P

Firmado digitalmente por
LAINIZ PEÑA MARIA
CARMEN - 25456224P
Motivo: He revisado este
documento

A la finalización del período previsto, SEMAR podrá, a su elección, prorrogar el Contrato por períodos sucesivos de CINCO (5) AÑOS. En este sentido, se entenderá prorrogado automáticamente salvo que SEMAR manifieste, con un mes (1 mes) de antelación al vencimiento inicial del Contrato o de sus sucesivas prórrogas, su deseo expreso de rescisión del mismo.

En caso de ejercicio por SEMAR del derecho de prórroga, se mantendrá la vigencia del presente Contrato, en todos sus términos.

En todo caso, el presente Contrato alcanzará su término en el momento en que cese la actividad de la Planta a cuya construcción y puesta en funcionamiento haya servido. Se entenderá que la actividad ha cesado cuando cese el vertido de energía a la red por un período superior a tres años o por la revocación de las autorizaciones administrativas e inscripción en los registros administrativos que habilitan al titular para la actividad de producción de energía eléctrica, de acuerdo con lo establecido en la Ley del Sector Eléctrico.

A la terminación del Contrato, SEMAR dismantelará, a su costa, las instalaciones emplazadas en la Finca y realizará, en su caso, cuantos actos sean necesarios para dar cumplimiento a cuantos requerimientos medioambientales o de cualquier otro tipo hayan sido exigidos por la autoridad competente para autorizar el cierre de la Planta, sin que el Arrendador tenga derecho alguno a reclamar sobre las instalaciones, acordando las Partes de forma expresa la no aplicación del principio de accesión. El Contrato se entenderá en todo caso prorrogado durante el tiempo necesario para que SEMAR pueda cumplir con estas obligaciones.

USIRENA
MARTINEZ RAUL
- 72782989H

Firmado digitalmente por USIRENA
MARTINEZ RAUL - 72782989H
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=DCE:72782989H,
givenName=RAUL, sn=USIRENA MARTINEZ,
ou=USIRENA MARTINEZ RAUL - 72782989H
Fecha: 2024.03.13 07:51:22 +01'00'

ROMERO
LAZARO REBECA
- 16570432J

Firmado digitalmente por ROMERO
LAZARO REBECA - 16570432J
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=DCE:16570432J,
givenName=REBECA, sn=ROMERO
LAZARO, ou=ROMERO LAZARO REBECA
- 16570432J
Fecha: 2024.03.13 07:55:48 +01'00'

Tercera. - Precio/Retribución.

En contraprestación por la constitución de todas las servidumbres y derechos de paso necesarios, construcción de caminos hasta el emplazamiento deseado para La Planta, así como la implantación de todas las instalaciones necesarias para el correcto funcionamiento de la Planta, SEMAR se compromete al pago de:

PRIMERA FASE: Durante el periodo que dure esta primera fase, el Arrendatario abonará un pago de MIL OCHOCIENTOS EUROS (1.800 €) anuales que se abonarán al Arrendador a su número de cuenta: ES12-2100-2842-7913-0016-6744

SEGUNDA FASE: Durante el periodo que dure esta segunda fase, el Arrendatario abonará un pago de DOS MIL EUROS (2.000 €) anuales que se abonarán al Arrendador a su número de cuenta: ES12-2100-2842-7913-0016-6744

En caso de que durante la primera fase no se obtuvieran los permisos y autorizaciones necesarias para la instalación de la Planta, las cantidades satisfechas en concepto de arrendamiento se considerarán como un pago a fondo perdido.

TERCERA FASE: Durante el periodo que dure esta tercera fase, el Arrendatario abonará un pago SEIS MIL EUROS (6.000 €) anuales que se abonarán al Arrendador a su número de cuenta: ES12-2100-2842-7913-0016-6744

El citado canon se actualizará, según el Índice de Precios al Consumo (I.P.C.) anual del año inmediatamente anterior publicado por el Instituto Nacional de Estadística a contar desde la firma del contrato. La revisión del precio se realizará tomando como base el canon actualizado correspondiente al año inmediatamente anterior.

En caso de que la variación sea negativa, el canon no sufrirá ninguna variación manteniéndose el del año inmediatamente anterior.

LAINIZ PEÑA
MARIA CARMEN
- 25456224P

Firmado digitalmente por
LAINIZ PEÑA MARIA
CARMEN - 25456224P
Motivo: He revisado este
documento

SEMAR comenzará a abonar la cantidad establecida en la tercera fase del presente Contrato al inicio de las obras de construcción de la Planta en el porcentaje del canon que correspondiera por los meses restantes de dicho año, desde el comienzo de las obras hasta el 31 de diciembre. En caso de que efectuado este primer pago no se hubiera podido poner en funcionamiento la Planta, el canon del segundo año se efectuará cuando se produzca dicho supuesto. Los sucesivos pagos se efectuarán dentro de los 45 primeros días del año. La demora o el incumplimiento de esta obligación devengará un interés equivalente al legal del dinero sobre el canon adeudado, a favor del Arrendador, a partir del cuadragésimo sexto día natural del año sin que se hubiese producido la orden de pago.

Cuarta. - Gastos e impuestos.

SEMAR se hará cargo de cuantos impuestos y gastos se devenguen por la actividad de explotación de la Planta.

El presente Contrato queda sujeto a IVA por lo cual el Arrendador deberá emitir la correspondiente factura tomando como base para dicho impuesto el importe acordado (que se determinará conforme lo establecido en la cláusula tercera), comprometiéndose a efectuar por su cuenta las declaraciones tributarias a las que venga obligado y, en su caso, a hacerse cargo de los costes de gestión que las mismas conlleven.

USIRENA
MARTIN
EZ RAUL
-
7278298
9H

Firmado digitalmente por USIRENA MARTIN EZ RAUL
RAUL - 7278298H
Número de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=USIRENA MARTIN EZ RAUL, cn=USIRENA MARTIN EZ RAUL, o=USIRENA MARTIN EZ RAUL, ou=USIRENA MARTIN EZ RAUL
Fecha: 2024.03.13 07:51:40 +01'00'

ROMERO
LAZARO REBECA
- 16570432J

Firmado digitalmente por ROMERO LAZARO REBECA
REBECA - 16570432J
Número de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=ROMERO LAZARO REBECA, cn=ROMERO LAZARO REBECA, o=ROMERO LAZARO REBECA, ou=ROMERO LAZARO REBECA
Fecha: 2024.03.13 07:55:31 +01'00'

Quinta. - Confidencialidad y Modificación del Contrato.

Los términos y clausulado de este Contrato serán mantenidos por ambas Partes en absoluta confidencialidad, por todo lo cual, ambas Partes se comprometen expresamente a no divulgar absolutamente ningún aspecto del presente Contrato, así como a no hacer uso indebido de la información en su propio provecho, excepto la necesaria para las autorizaciones preceptivas de las Planta.

El clausulado reflejado en el presente Contrato podría verse alterado si cambia el diseño de la Planta, en cuyo caso, ambas Partes se comprometen a formalizar un documento adenda de acuerdo con el proyecto definitivamente aprobado por la Administración competente y que formará parte integrante del Contrato.

Sexta. - Cesión y Transmisión

El Arrendador autoriza irrevocablemente desde este momento a SEMAR para ceder el presente Contrato, total o parcialmente, al tercero que este último designe, siempre que dicho tercero asuma las obligaciones para con el Arrendador aquí contempladas, sin que nada se pueda oponer por parte del Arrendador a dicha eventual cesión, necesitándose únicamente la mera comunicación al Arrendador. En dicho supuesto de cesión, las menciones contenidas en el presente Contrato a SEMAR habrá de tenerse realizadas al cesionario.

El Arrendador podrá igualmente ceder los derechos y obligaciones derivados del Contrato a terceros previa comunicación expresa y por escrito a SEMAR. En particular, en caso de venta, el Arrendador queda obligado a ceder los derechos y obligaciones del presente Contrato a cualquier tercero adquirente de la Finca, que deberá de subrogarse necesariamente en el Contrato, de manera que se garantice a SEMAR el pacífico uso y disfrute de la misma en los términos aquí pactados.

Por otra parte, ni la absorción ni la fusión de las partes contratantes por otros, supondría modificación que transcendiese sobre la subsistencia del Contrato, quedando la empresa resultante de tal operación automáticamente subrogada en los derechos y obligaciones de aquella absorbida o fusionada.

Séptima. - Obligaciones de SEMAR

SEMAR vendrá obligado al pago de la renta o canon pactados.

LAINEZ PEÑA
MARIA CARMEN
- 25456224P

Firmado digitalmente por LAINEZ PEÑA MARIA CARMEN - 25456224P
Motivo: He revisado este documento

SEMAR se encargará de obtener las autorizaciones administrativas necesarias, de asistirse de los técnicos competentes para la dirección de las obras y de sufragar íntegramente el costo de dichas autorizaciones, de los técnicos y de la total ejecución de las precitadas obras.

Octava. - Obligaciones del Arrendador.

USIRENA
MARTINEZ RAUL
- 72782989H

Firmado digitalmente por USIRENA MARTINEZ RAUL - 72782989H
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-72782989H, givenName=RAUL, sn=USIRENA MARTINEZ, cn=USIRENA MARTINEZ RAUL - 72782989H
Fecha: 2024.03.13 07:51:57 +01'00'

ROMERO
LAZARO REBECA
- 16570432J

Firmado digitalmente por ROMERO
 LAZARIO REBECA - 165704321
 Nombre de reconocimiento (DN): cn=ES,
 serialNumber=IDCES-165704321,
 givenName=REBECA, sn=ROMERO
 LAZARIO, cn=ROMERO LAZARIO REBECA -
 165704321
 Fecha: 2024.05.13 07:55:15 +01'00'

**LAINIZ PEÑA
MARIA CARMEN
- 25456224P**

indicando, al efecto, las condiciones estipuladas con la parte compradora, especialmente el precio, forma de pago y la identidad del Adquirente, para que SEMAR puede ejercitar, si así lo desea, su derecho de tanteo. En caso de incumplirse dicha obligación se establece el plazo de un año para que SEMAR ejerza su derecho de retracto. En el supuesto caso de producirse la venta del terreno objeto del presente Contrato sin que SEMAR ejercite su derecho de tanteo y retracto, el Arrendador se obliga a transmitir las obligaciones derivadas del presente Contrato al comprador, debiendo aceptar el comprador por escrito dichas obligaciones de conformidad con lo establecido en la estipulación séptima del presente Contrato, en caso contrario, el Arrendador indemnizará a SEMAR por los daños y perjuicios ocasionados.

Novena. - Desistimiento, resolución y extinción del Contrato

I.- Desistimiento

No obstante lo anterior, se producirá el desistimiento, resolución o extinción del Contrato, en los siguientes casos:

En cualquier momento, SEMAR podrá desistir del presente Contrato en los siguientes supuestos:

- La no obtención de las autorizaciones y permisos pertinentes para la instalación de la Planta.
- La modificación de la regulación del sector eléctrico, de manera que la explotación de la Planta no sea rentable económicamente.
- Si, por cualquier causa, fuese necesario realizar un saneamiento técnico de la Planta de gran magnitud, de manera que no fuese rentable su desarrollo.
- Si, antes de la finalización de la vigencia del presente Contrato, finalizare la explotación de la Planta, por cualquier causa.
- Si concurriere cualquier circunstancia que, a juicio de SEMAR, determinare la inviabilidad técnica o económica de la Planta.

El desistimiento del Contrato por cualquiera de los motivos referidos no generará derecho indemnizatorio alguno para ninguno de los contratantes, quienes, por tanto, no podrán solicitar indemnización ni cantidad alguna en concepto de daños o perjuicios.

Asimismo, sin perjuicio de la facultad de desistimiento referida, el presente Contrato podrá ser resuelto por cualquiera de las partes ante el incumplimiento grave de las obligaciones a cargo de la contraparte, entendiéndose por tal el incumplimiento que, una vez advertido y notificado fehacientemente por la parte cumplidora, con aportación de la debida acreditación del incumplimiento de que se tratare, éste no fuere subsanado por la incumplidora en el plazo máximo de dos (2) meses a contar desde el envío de la referida notificación.

II.- Resolución

Sin perjuicio de la facultad de desistimiento referida, el presente Contrato podrá ser resuelto por cualquiera de las partes ante el incumplimiento grave de las obligaciones a cargo de la contraparte, entendiéndose por tal el incumplimiento que, una vez advertido y notificado fehacientemente por la parte cumplidora, con aportación de la debida acreditación del incumplimiento de que se tratare, éste no fuere subsanado por la

USIRENA
MARTINEZ RAUL
- 72782989H

Firmado digitalmente por USIRENA
MARTINEZ RAUL - 72782989H
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=DCES-72782989H,
givenName=RAUL, sn=USIRENA
MARTINEZ, cn=USIRENA MARTINEZ RAUL
-72782989H
Fecha: 2024.03.13 07:52:16 +01'00'

ROMERO
LAZARO REBECA
- 16570432J

Firmado digitalmente por ROMERO
LAZARO REBECA - 16570432J
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=DCES-16570432J,
givenName=REBECA, sn=ROMERO
LAZARO, cn=ROMERO LAZARO REBECA -
16570432J
Fecha: 2024.03.13 07:54:52 +01'00'

LAINEZ PEÑA
MARIA CARMEN
- 25456224P

Firmado digitalmente por
LAINEZ PEÑA MARIA
CARMEN - 25456224P
Motivo: He revisado este
documento

incumplidora en el plazo máximo de dos (2) meses a contar desde el envío de la referida notificación.

Las únicas obligaciones a cargo de SEMAR cuyo incumplimiento podría determinar la resolución del Contrato a instancia del Arrendador son la obligación del pago del canon o renta pactados y la obligación de no destinar los terrenos objeto del presente Contrato a un uso distinto del pactado. Sólo el incumplimiento por parte de SEMAR, no subsanado en los términos referidos en el párrafo precedente, dará derecho al Arrendador a resolver, si fuere su voluntad, el presente Contrato.

En caso de concurrir un incumplimiento grave en los términos referidos, la parte cumplidora podrá optar entre exigir el exacto cumplimiento de las obligaciones a cargo de la incumplidora o resolver el presente Contrato, con derecho, en ambos casos, a ser indemnizada de los daños y perjuicios que el incumplimiento le hubiere irrogado. Si la parte cumplidora optare por exigir el exacto cumplimiento del Contrato y éste no se produjere, ello no limita el derecho de la cumplidora de instar con posterioridad la resolución del Contrato.

III.- Fuerza mayor

Si por causas de fuerza mayor durante la fase de explotación de la Planta aconteciera una interrupción continuada en la producción de energía por un periodo superior a un (1) año, SEMAR podrá optar por desistir del presente Contrato sin incurrir por ello en responsabilidad alguna, pero ello no le exonerará de la obligación del pago y abono al Arrendador de la compensación anual pactada correspondiente a la anualidad en que se produjere el desistimiento, en el importe que proporcionalmente correspondiere desde el inicio del ejercicio natural de que se tratare hasta la fecha de desistimiento.

Concurrirá un supuesto de fuerza mayor a los efectos indicados en el presente apartado cuando acontezca cualquier circunstancia que interrumpa la producción de energía y que hubiera sido imprevisible a la fecha de suscripción del Contrato o que, aun siendo previsible, fuera inevitable.

IV.- Extinción del Contrato. Consecuencias

A la extinción del Contrato, fuese cual fuese su causa, SEMAR será la propietaria de los contenedores, cables y demás instalaciones conexas, así como de cualquier otro elemento que haya resultado necesario instalar para la construcción y explotación de la Planta.

Al término del Contrato, SEMAR retirará todo lo citado anteriormente, desmantelando la Planta en los términos indicados en las correspondientes autorizaciones de desmantelamiento. El desmantelamiento de la Planta no generará indemnización alguna a favor del Arrendador.

En cuanto a los gastos de desmantelamiento, éstos serán asumidos por SGRE, salvo que la extinción del Contrato derivare de la resolución del mismo por parte de SEMAR a causa de un incumplimiento imputable al Arrendador, en cuyo caso, SEMAR podrá optar, si fuere posible de conformidad con la regulación vigente en dicho momento, por desmantelar el parque o dejarlo en la Finca, teniendo derecho, en este último caso, a ser indemnizada por el Arrendador por el valor que en dicho momento tuviere la instalación. En caso de que, habiéndose resuelto el Contrato por causa imputable al Arrendador, SEMAR optare por el desmantelamiento de la Planta o éste fuere un acto obligado de conformidad con la regulación que resultare de aplicación en dicho momento, SEMAR realizará las labores de

USIRENA
MARTINEZ RAUL
- 72782989H

Firmado digitalmente por USIRENA
MARTINEZ RAUL - 72782989H
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-72782989H,
givenName=RAUL, ou=USIRENA
MARTINEZ RAUL - 72782989H
Fecha: 2024.03.13 07:52:34 +01'00'

ROMERO
LAZARO REBECA
- 16570432J

Firmado digitalmente por ROMERO
LAZARO REBECA - 16570432J
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-16570432J,
givenName=REBECA, ou=ROMERO
LAZARO ROMERO LAZARO REBECA -
16570432J
Fecha: 2024.03.13 07:54:28 +01'00'

LAINIZ PEÑA
MARIA CARMEN
- 25456224P

Firmado digitalmente por
LAINIZ PEÑA MARIA
CARMEN - 25456224P
Motivo: He revisado este
documento

desmantelamiento, si bien la asunción de los costes de la misma corresponderá al Arrendador.

Asimismo, resultarán de aplicación cualesquiera otras consecuencias que resultaren procedentes en función de la causa de finalización de la relación, de conformidad con lo regulado en el presente Contrato

Décima. - Protección de Datos.

Los datos personales de las partes o de representantes o personas de contacto en ellas, recogidos en este Contrato u obtenidos con motivo de su ejecución, serán tratados por SEMAR única y exclusivamente para cumplir con el desarrollo, cumplimiento y control de la relación contractual y las obligaciones legales. La base que legitima el tratamiento es la relación contractual y el cumplimiento de la normativa fiscal, mercantil, administrativa y civil a la que está sujeta SEMAR.

SEMAR conservará estos datos mientras se mantenga la relación contractual y en tanto no prescriban sus posibles responsabilidades.

SEMAR podrá comunicar estos datos a la Notaría y al Registro de la Propiedad correspondiente conforme a lo dispuesto en el Contrato, a otras empresas del grupo empresarial al que pertenece para fines administrativos internos, así como a terceros a los que estuviese obligada por ley.

Además, es posible que SEMAR cuente con el apoyo de asesores y auditores externos, que, para la prestación de los servicios contratados por ella, pueden tener acceso a dichos datos. También es posible que proveedores tecnológicos contratados para el mantenimiento del software y hardware en el que se albergan los datos, puedan acceder a ellos. Con todos estos proveedores se han suscrito los correspondientes Contratos con las garantías exigidas por la normativa de protección de datos. Si los interesados desean obtener más información al respecto podrán hacerlo en maria.lainez@sse.com

Los titulares de los datos tendrán derecho a solicitar el acceso a los mismos, su rectificación o supresión, o la limitación de su tratamiento; o a oponerse al tratamiento, así como el derecho a la portabilidad de los datos. Para ejercitar tales derechos han de enviar una comunicación escrita, acompañada de copia de su DNI o documento equivalente, dirigida a SEMAR a la dirección postal que figura en el encabezamiento del Contrato o a info@siemensgamesa.com. Además, los titulares de los datos tendrán derecho a presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos (www.aepd.es).

Undécima. - Normativa.

El presente Contrato se regirá por las estipulaciones contenidas en el mismo y por lo dispuesto en el Código Civil y demás normas jurídicas que le sean de aplicación según la legislación española

Las Partes, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, se someten a los Juzgados o tribunales de Logroño capital.

Duodécima. - Jurisdicción.

Para cuantas diferencias pudieran derivarse de la interpretación y/o ejecución del presente Contrato, las partes, se someten a los Juzgados y Tribunales del lugar en que está sita la Finca para la resolución de dichas diferencias.

LAINÉZ PEÑA
MARIA CARMEN
- 25456224P

Firmado digitalmente por
LAINÉZ PEÑA MARIA
CARMEN - 25456224P
Motivo: He revisado este
documento

Decimotercera. - Cláusula salvatoria

El presente documento contiene y refleja todos los acuerdos y convenios entre las Partes en relación con el objeto de este Contrato, sustituyendo y anulando cualesquiera otros documentos que sobre el mismo objeto puedan las Partes haber suscrito o remitido con anterioridad al presente acto.

La declaración de cualquier disposición del presente Contrato como nula, inválida o ineficaz no afectará a la validez o eficacia de las demás disposiciones del mismo, las cuales seguirán siendo vinculantes para las Partes. En este sentido, las Partes se obligan a sustituir la disposición legal que se ha declarado nula o inválida por otra disposición legal válida cuyo fin se acerque en su espíritu, lo más posible a la cláusula eliminada.

Y EN PRUEBA DE CONFORMIDAD, las partes suscriben el presente por duplicado, a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

El Arrendador

USIRENA
MARTINEZ
RAUL -
72782989H

Firmado digitalmente por
USIRENA MARTINEZ RAUL -
72782989H
Nombre de
reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-7278
2989H, givenName=RAUL,
sn=USIRENA MARTINEZ,
cn=USIRENA MARTINEZ
RAUL - 72782989H
Fecha: 2024.03.13 07:53:14
+01'00'

Fdo.: D. Raúl Usirena Martínez

ROMERO
LAZARO
REBECA -
16570432J

Firmado digitalmente por
ROMERO LAZARO REBECA -
16570432J
Nombre de reconocimiento
(DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-165704
32J, givenName=REBECA,
sn=ROMERO LAZARO,
cn=ROMERO LAZARO
REBECA - 16570432J
Fecha: 2024.03.13 07:53:53
+01'00'

Fdo.: D^a. Rebeca Romero Lázaro

El Arrendatario

SISTEMAS ENERGÉTICOS MARTE S.L.
UNIPERSONAL (SEMAR)

LAINEZ PEÑA
MARIA CARMEN
- 25456224P

Firmado digitalmente por
LAINEZ PEÑA MARIA
CARMEN - 25456224P
Motivo: He revisado este
documento

Fdo.: Dña. M. Carmen Lainez Peña

ANEXO I

CONSENTIMIENTO DE ACREEDOR HIPOTECARIO O TITULAR DEL DERECHO DE GRAVAMEN DE QUE SE TRATE

Deberá obtener del acreedor hipotecario o titular del derecho real de gravamen de que se trate, una ampliación del consentimiento del arrendamiento, que deberá otorgarse en documento público, en el que se limite la extensión de la hipoteca o derecho real equivalente y se excluya el derecho de arrendamiento de efecto de purga del artículo 674.2 LEC, de modo que el titular del derecho real de hipoteca o análogo se comprometa a lo indicado en la siguiente previsión:

i) Las hipotecas referidas en el Manifiesta, no comprenden ni se extienden en ningún caso a los siguientes bienes colocados o que puedan colocarse sobre la finca descrita, que no quedan por tanto hipotecadas junto con la misma:

a) Los aerogeneradores colocados o que puedan colocarse sobre la finca e incluidos los elementos necesarios para la explotación.

b) Cualesquiera otras instalaciones relacionadas con las anteriores.

c) Los rendimientos de cualquier tipo que puedan generar las citadas instalaciones a personas distintas del propietario, incluidas en su caso las indemnizaciones por seguros u otros conceptos que puedan percibirse por su razón.

ii) Que habida cuenta de lo manifestado, la posible realización de las hipotecas o derechos reales de gravamen de que se trate no perjudicará en ningún caso el derecho que tenga constituido el/los tercero/s titular/es de las citados aerogeneradores en la forma que tenga/n convenida con la propiedad del terreno, y por el tiempo pactado en virtud de la relación jurídica que les una, si bien, en el supuesto de ejecución de las hipotecas, el/los titular/es de los aerogeneradores satisfará al acreedor hipotecario o titular del derecho real de gravamen de que se trate o, en su caso, al nuevo titular del terreno en el supuesto de que éste resultase adjudicado a un tercero, la renta o canon anual pactados con la propiedad del terreno.

USIRENA
MARTINEZ RAUL
- 72782989H

Firmado digitalmente por USIRENA
MARTINEZ RAUL - 72782989H
Nombre del reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=DCE5-72782989H,
givenName=RAUL, sn=USIRENA
MARTINEZ, cn=USIRENA MARTINEZ
RAUL - 72782989H
Fecha: 2024.03.13 07:58:05 +01'00'

ROMERO LAZARO
REBECA - 16570432J

Firmado digitalmente por ROMERO
LAZARO REBECA - 16570432J
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=DCE5-16570432J,
givenName=REBECA, sn=ROMERO
LAZARO, cn=ROMERO LAZARO REBECA -
16570432J
Fecha: 2024.03.13 07:58:25 +01'00'

LAINIZ PEÑA
MARIA CARMEN
- 25456224P

Firmado digitalmente por
LAINIZ PEÑA MARIA
CARMEN - 25456224P
Motivo: He revisado este
documento