CONTRATO TERRENOS PARA INSTALACIÓN DE PARQUES EÓLICOS

En Zaragoza, a 24 de febrero de 2025

REUNIDOS

De una parte, Dña. M. Carmen Lainez Peña actuando en representación de:

a. **Sistemas Energéticos Gregal, S.L.U.** con CIF B-01917210, con domicilio en Calle Buenos Aires, 12 en el 48001 de Bilbao, e inscrita en el Registro Mercantil de Bizkaia, al tomo 5954, folio 52, hoja BI-75548 (en adelante, "**SEGRE**").

b. **Sistemas Energéticos Terral, S.L.U.** con CIF B-01917194, con domicilio en Calle Buenos Aires, 12 en el 48001 de Bilbao, e inscrita en el Registro Mercantil de Bizkaia, al tomo 5952, folio 38, hoja BI-75555 (en adelante, "**SETER**").

De otra parte, **Dña. María Pilar Marzo Pina** con NIF: 17216228S, mayor de edad y domicilio en CL PABLO REMACHA, 23, 6º, 4ª PTA. C.P. 50008, Zaragoza. En lo sucesivo, el **PROPIETARIO**. Tlf: 646 109 947. Email: pilmarzo62@gmail.com

Intervienen en su propio nombre y derecho.

Ambas partes, reconociéndose mutuamente la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente documento:

EXPONEN

I. Que SEGRE pretende llevar a cabo la construcción y explotación del Parque Eólico PORTALRUBIO, ubicado en los términos municipales de ALPEÑÉS Y PANCRUDO, en la provincia de TERUEL, previa obtención de las autorizaciones, licencias y permisos legalmente exigibles.

II. Que SETER pretende llevar a cabo la construcción y explotación del Parque Eólico MÍNGUEZ, ubicado en los términos municipales de ALPEÑÉS y PANCRUDO en la provincia de TERUEL, previa obtención de las autorizaciones, licencias y permisos legalmente exigibles.

III. Que el Propietario es titular, en pleno dominio, de la/s parcela/s, sita/s en el término municipal de Pancrudo, que se describe/n a continuación (en adelante, denominada, como la/s "FINCA/S"):

Ref. Catastral	Término municipal	Datos Catastrales		Datos Registrales				
		Polígono	Parcela	Número	Tomo	Libro	Folio	Inscrip.
44186A10600053	Pancrudo	106	53					
44186A10800001	Pancrudo	108	1					

Título: ESCRITURA DE ACEPTACIÓN DE HERENCIA OTORGADA ANTE EL NOTARIO D. RUBEN LUMBRERAS BOLDOVA, EN FECHA 2 DE AGOSTO DE 2024 BAJO EL Nº 1.038 DE SU PROTOCOLO.

- La/s FINCA/S se encuentra/n libre/s 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/s FINCA/S se encuentra/n libre/s de cualesquiera otras afecciones, cargas o gravámenes. Aunque sobre la/s finca/s existen ciertos derechos reales a favor de terceros, ninguna de dichas cargas afecta al área de la/s FINCA/S objeto del presente contrato.

- El área de la/s FINCA/S afectada por los proyectos a los que se hace mención en el presente contrato se encuentra libre de arrendatarios, opciones de arrendamiento, opciones de compra, ocupantes por cualquier título o sin él. Asimismo, la/s FINCA/S están calificadas como suelo no urbanizable.

- A la fecha, no existen en el área de la/s FINCA/S objeto del presente contrato productos químicos, gases, petróleos o cualquier otro elemento que pudiera causar algún daño en el terreno.

- El área de la/s FINCA/S 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.

IV. Que SEGRE y SETER están interesadas en ocupar el área de la FINCA/S, para ubicar en la misma parte de las instalaciones de los Parques Eólicos PORTALRUBIO y MÍNGUEZ. El presente contrato presenta afecciones sobre un área de la/s FINCA/S, concretamente por viales o caminos de acceso y zanjas de línea subterránea de media tensión, así como ocupaciones temporales para la construcción de los elementos mencionados anteriormente. Todas estas instalaciones se denominarán conjuntamente como "**PARQUES EÓLICOS**".

V. Que estando ambas partes interesadas en que, de ser ello posible, se instalen las instalaciones de los PARQUES EÓLICOS en las citadas áreas de estas FINCA/S, y en el ánimo de cooperar en el desarrollo y éxito final del citado proyecto, las partes suscriben el presente Contrato de Arrendamiento (en adelante, el "**CONTRATO**") en base a las siguientes:

ESTIPULACIONES

Primera.- Objeto, contenido y naturaleza del derecho otorgado.

I.- Objeto

Mediante la formalización del presente acuerdo, el Propietario otorga a **SEGRE y SETER**, que acepta, un derecho de uso sobre la superficie completa de la/s FINCA/S descrita/s en el expositivo II para la construcción, instalación y explotación de los PARQUES EÓLICOS.

Siendo así, forman parte del derecho de uso objeto del presente contrato las siguientes facultades y afecciones:

Ocupación permanente y en pleno dominio DURANTE 35 AÑOS para los viales de acceso a las instalaciones. Se otorga, por tanto, a SEGRE un derecho de paso y acceso, a favor de personas y vehículos, por la superficie completa de la parcela 53 del polígono 106 de Pancrudo (44186A10600053), para llevar a cabo todas las actuaciones necesarias tendentes a la realización, mantenimiento, explotación, vigilancia, eliminación de parte o de la totalidad de la obra, implantación de instalaciones y cables suplementarios y equipos anexos y cualesquiera otras actuaciones que resultaren necesarias a juicio de SEGRE y SETER y fueren conformes con la normativa de aplicación al momento de realización de la actuaciones de que se tratare.

Servidumbre permanente de paso subterráneo de energía eléctrica DURANTE 35 AÑOS 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 por la superficie completa de la parcela 1 del polígono 108 de Pancrudo (44186A10800001), para el paso de una zanja bajo la cual circulará enterrado el (los) cable(s) subterráneo(s) de 30kV de tensión a profundidad de 1,1 m.

Los límites de esta zanja quedarán definidos a 1 metro a cada lado del eje del trazado de la canalización eléctrica.

Estas fincas son de carácter agrícola pero podrán tener otro tipo de explotación (planta de generación fotoeléctrica, ganadera, minera...) si así lo considera la propietaria, siempre y cuando fuera acorde con la ley y no perjudicara la instalación y explotación de los PARQUES EÓLICOS.

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

El Propietario 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 superficie pactada para la servidumbre permanente de paso.

El Propietario 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 5 metros a cada lado del eje de la canalización instalada.

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

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

Las actuaciones y actividades relacionadas con el referido Proyecto podrá realizarlas SEGRE y/o SETER por sí o a través de la subcontratación de terceros, por lo que expresamente se permite el acceso de aquellos terceros contratados por SEGRE y/o SETER siempre que cumplan con lo estipulado en el presente contrato.

Así, SEGRE y SETER podrán utilizar durante la fase de obra la superficie completa de las parcelas para todo lo indicado como derecho de uso en el presente contrato, y los demás elementos necesarios para el correcto funcionamiento del parque, así como sus accesos y caminos necesarios para su instalación, control y mantenimiento, montaje, reparación de maquinarias, líneas de alta tensión de evacuación de energía y subestaciones transformadoras, depósito de materiales etc., para lo cual, el propietario otorga las servidumbres de paso que fueren necesarias y la empresa se compromete a devolverlos en el mismo estado en que se encontraban inicialmente una vez terminada la ejecución de la obra.

En definitiva, el área afectada por el derecho conferido en este acto corresponde con la superficie completa de ambas parcelas, respecto de la cual SEGRE y SETER quedan facultadas para realizar las actividades mencionadas anteriormente en este contrato para la construcción y explotación de los Parques Eólicos y sus elementos accesorios.

El Propietario se compromete a mantener a SEGRE y SETER en el uso y disfrute pacífico del derecho constituido en virtud del presente contrato siempre que SEGRE y/o SETER también cumplan con los requisitos impuestos en el presente contrato.

II.- Contenido del derecho otorgado

El derecho conferido en este acto otorga a SEGRE y SETER 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 del área de la/s FINCA/S objeto del presente contrato, el Propietario conservará su derecho de propiedad en todo momento, pudiendo además cultivar las superficies consideradas área de vuelo o destinadas al paso de subterráneo de energía eléctrica.

Aun así, los distintos aerogeneradores, los cables, las instalaciones de distribución, medición y transformación, así como cualquier otro elemento que haya resultado necesario instalar para la construcción y explotación de los generadores eólicos, las infraestructuras de evacuación y el resto de los elementos que compongan el parque eólico correspondiente serán propiedad de SEGRE y/o SETER, tanto ahora, como a la finalización del contrato.

En ningún caso podrá colocarse en los terrenos objeto del contrato cualquier otra instalación de energía que no pertenezca a SEGRE y /o SETER, con excepción de las Plantas Fotovoltaicas y salvo autorización expresa de SEGRE y /o SETER, así como generadores eólicos igualmente con autorización expresa de estas últimas.

Con respecto a la instalación de Plantas Fotovoltaicas, el propietario autorizará su implantación en la parte de la/s finca/s que no se vea afectada por la instalación del Parque Eólico, siempre y cuando sean compatibles con el buen funcionamiento del Parque Eólico que pertenezca a SEGRE y/o SETER o a otras empresas de su grupo empresarial, y cumplan con los condicionantes, criterios técnicos y constructivos previstos en la legislación vigente y los establecidos por SEGRE y/o SETER o cualquier otra empresa de su grupo empresarial.

A tal efecto, el Propietario se compromete expresamente a no llevar a cabo actuaciones, tanto por acción como por omisión, que puedan perjudicar la explotación y disfrute pacíficos de la planta de energía eólica, o el uso del viento, en cuanto a lo descrito en las manifestaciones de este contrato. Especialmente, no podrá llevar a cabo la construcción, instalación o plantación de obstáculos, edificios, árboles, etc., pero no se hace responsable de los perjuicios no ocasionados por él mismo en persona y que pudieran ser ocasionados por posibles terceros, aunque sí

se compromete a hacer conocedores del presente contrato a dichos terceros en caso de que fueran personas relacionadas con la explotación de las fincas.

El Propietario autoriza a SEGRE y SETER para la realización de cuantas obras de acondicionamiento fueren necesarias con objeto de la instalación, sustitución o reparación de las torres para aerogeneradores, líneas eléctricas, subestaciones, o cualquier otro elemento del parque eólico, debiendo realizarse las primeras obras para las instalaciones en un plazo no superior a 4 AÑOS, desde la obtención por SEGRE y/o SETER de todos los permisos y autorizaciones necesarios y desde que sea definido y aprobado el punto de conexión y la línea eléctrica de evacuación de la energía producida en el parque eólico correspondiente.

Los beneficiarios del derecho conferido en el presente acuerdo son SEGRE y SETER, sin perjuicio de lo cual las facultades inherentes a dicho derecho podrán ser realizadas directamente por SEGRE y SERTER o por cualquier tercero que contare con su autorización, tales como subcontratistas a quien SEGRE y SETER hubieren encomendado todo o parte de la realización de las obras y actuaciones relativas a los PARQUES EÓLICOS. Siendo así, el Propietario autoriza expresamente el acceso y uso exclusivamente de la superficie completa de las fincas, en los términos dimanantes del presente contrato por parte de cualesquiera terceros colaboradores de SEGRE y SETER acreditados al efecto.

III.- Naturaleza del derecho otorgado

El presente contrato supone la concesión en favor de SEGRE y SETER de un derecho de utilización y construcción sobre suelo ajeno de la superficie completa de las fincas, manteniendo SEGRE y SETER la propiedad de lo construido.

Es voluntad común 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 SEGRE y SETER de la condición de superficiarios para los PARQUES EÓLICOS. Sin embargo, si la configuración del referido derecho real de superficie en favor de SEGRE y de SETER 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 SEGRE y SETER 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 compromisos referidos en la estipulación decimosegunda.

Segunda.- Vigencia.
El presente contrato tendrá una duración de treinta y cinco (35) años, iniciándose el cómputo de los mismos a partir del inicio de obras de cualquiera de los dos PARQUES EÓLICOS, fecha que deberá comunicarse a la propietaria.

A la finalización del período previsto, SEGRE y SETER podrán, a su elección, prorrogar el contrato por períodos sucesivos de cinco (5) años. En este sentido, se entenderá prorrogado automáticamente salvo que SEGRE y SETER manifiesten, 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 SEGRE y SETER 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 los Parques Eólicos PORTALRUBIO y MÍNGUEZ a cuya construcción y puesta en funcionamiento haya servido. Se entenderá que la actividad de un parque 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.

El Propietario presta, en este acto, su consentimiento para que SEGRE y SETER puedan instar ante el Registro de la Propiedad la inscripción de la prórroga de sus derechos inscritos sobre la/s FINCA/S (incluidas, en su caso, las fincas resultantes de las operaciones de agrupación o segregación que se practiquen en las primitivas), en el supuesto en que decidiese continuar con la explotación de las instalaciones, bastando para ello aportar documento fehaciente acreditativo del pago por SEGRE y SETER, por cualquier medio admitido en Derecho.

A la terminación del Contrato, SEGRE y SETER desmantelarán, a su costa, las instalaciones emplazadas en la/s FINCA/S y realizarán, 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 los Parques Eólicos PORTALRUBIO y MÍNGUEZ, sin que el Propietario 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 SEGRE y SETER puedan cumplir con estas obligaciones.

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 los PARQUES EÓLICOS, así como la implantación de todas las instalaciones necesarias para el correcto funcionamiento de los PARQUES EÓLICOS, la Sociedad Explotadora se compromete **al pago de 0,30 €/m2 VIÑA/leñosos y/o 0,20 €/m2 LABOR**, resultando un pago único total de **CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS VEINTIUN EUROS (44.421 €)** y que se abonará a la propiedad a su número de cuenta: ES30 2100 5133 4601 0002 5941.

El pago único referido se abonará a la propiedad por medio de dos cuotas de VEINTIDOS MIL DOSCIENTOS DIEZ EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS (22.210,50 €), cada una de ellas. La transferencia de la primera cuota se efectuará inmediatamente después de que la propiedad notifique a la sociedad explotadora la documentación acreditativa de la titularidad de la/s finca/s objeto del presente contrato; y la transferencia de la segunda cuota restante se realizará inmediatamente después de la elevación a público del presente contrato.

La contraprestación que se abona mediante este pago único por indemnización incluye los deméritos, daños y perjuicios que se produzcan en las zonas pactadas de la FINCA/S exponiendo primero donde se ubican los PARQUES EÓLICOS y sus instalaciones.

En el supuesto de que SEGRE o SETER, o terceros contratados por éstas, ocasionaren durante la realización de las obras de los PARQUES EÓLICOS algún daño u ocupación temporal sobre las fincas en zonas distintas de la que se ubiquen los PARQUES EÓLICOS y sus instalaciones, procederán a su indemnización por los daños ocasionados a la finalización de las obras.

En el caso de ser varios los propietarios de la/s FINCA/S, la cuenta para pago único por indemnización sólo podrá modificarse si todos los copropietarios comunican un nuevo número de cuenta bancaria para el pago por medio fehaciente que deje constancia de su recepción y contenido y acreditativo de la identidad de todos los propietarios. El pago realizado por SEGRE y SETER en dicha cuenta bancaria tendrá efectos liberatorios mientras no se produzca su modificación en los términos referidos, con independencia del reparto que las partes realicen entre ellas.

La contraprestación pactada incluye la compensación por cualesquiera daños y perjuicios que se produjeran exclusivamente en las superficies pactadas de las FINCAS a resultas de la instalación de los PARQUES EÓLICOS y sus conexiones, reconociendo y aceptando el Propietario que no tiene derecho a recibir cantidad adicional alguna, por ningún concepto, diferente de los previstos expresamente en el presente contrato. La empresa sí que deberá indemnizarle por los daños que se pudieran producir en las zonas de las FINCAS que queden fuera de las superficies pactadas en el presente contrato.

En caso de ejercer la Sociedad Explotadora el derecho de prorrogar el contrato pasados los 35 años de vigencia del mismo, el pago pasará a ser de canon anual. La sociedad Explotadora se compromete a pagar por las mismas afecciones contempladas en el presente contrato, resultando una aportación económica de SETECIENTOS VEINTE EUROS (720 €) anuales.

Para las anualidades correspondientes a la prorrogación del contrato, el precio pendiente de abonar se actualizará conforme al IPC-Interanual y se realizará de forma acumulativa, tomando como base el importe inicial, limitando el posible incremento interanual a un 2%, y sin que en ningún caso proceda su reducción en caso de deflación. Es decir, en caso de que la variación sea negativa, el canon no sufrirá ninguna variación ya que se mantendrá el del año inmediatamente anterior; y en el caso de que la variación sea positiva, el canon se incrementará de acuerdo con la variación del IPC interanual y limitando el incremento interanual al 2% como máximo.

Cuarta.- Gastos e impuestos.
SEGRE y SETER se harán cargo de cuantos impuestos y gastos se devenguen por la actividad de explotación de los PARQUES EÓLICOS.

El IVA no está incluido en la retribución indicada en la cláusula tercera del presente contrato. La Sociedad Explotadora se compromete al pago del correspondiente IVA al propietario.

Quinta.- Uso de los terrenos por el Propietario.
SEGRE y SETER expresamente permiten al Propietario el uso y disfrute de las FINCAS, así como de los caminos que se construyan para uso de los PARQUES EÓLICOS, siempre que:

a) No perturbe la actividad propia de los PARQUES EÓLICOS, ni su construcción;

b) Respete cuantas indicaciones existan en relación con los PARQUES EÓLICOS

En todo caso, el Propietario se compromete a mantener, entre los aerogeneradores a instalar y cualquier elemento, como plantaciones de árboles y otros obstáculos, una

distancia mínima de 50 metros con el fin de no perturbar el buen funcionamiento de las mismas. Sí que podrá cultivar cereales u otros cultivos de similar altura.

El mantenimiento de los caminos que se construyan para uso del Parque Eólico PORTALRUBIO será de cuenta de SEGRE; mientras que el mantenimiento de los caminos que se construyan para uso del Parque Eólico MÍNGUEZ será de cuenta de SETER.

El Propietario renuncia a reclamar, en este acto, cuantos daños y perjuicios pudieren serle causados, personalmente o en los terrenos que se arriendan por medio del presente, como consecuencia de un uso indebido de dichos terrenos, entendiéndose como tal, cualquiera que pueda ser contrario a las condiciones a) y b) de la presente Estipulación 5ª, o aquél que pudiera resultar perjudicial o peligroso para la salud e integridad del usuario.

Sexta.- Accesos.
SEGRE y SETER se comprometen, para el caso en que la línea de aerogeneradores o camino de acceso o servicio atraviese cualquier tipo de cercado o cerramiento, a realizar las obras necesarias encaminadas al mantenimiento de la función del mismo, mediante la colocación de puertas, "pasos canadienses" u otros sistemas que se acuerden con el Propietario, incluyéndose a este efecto, los caminos de acceso o servicio en propiedades particulares.

La construcción y mantenimiento de los caminos de acceso al Parque Eólico PORTALRUBIO correrá a cargo de SEGRE; mientras que la construcción y mantenimiento de los caminos de acceso al Parque Eólico MÍNGUEZ correrá a cargo de SETER. Dichos caminos de acceso podrán ser utilizados por el Propietario, 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.

Séptima.- Cesión y Transmisión.
El Propietario autoriza irrevocablemente desde este momento a SEGRE y a SETER para ceder el presente contrato total o parcialmente al tercero que este último designe, siempre que dicho tercero asuma las obligaciones para con el Propietario aquí contempladas, sin que nada se pueda oponer por parte del Propietario a dicha eventual cesión, necesitándose únicamente la mera comunicación al Propietario. En dicho supuesto de cesión, las menciones contenidas en el presente contrato a SEGRE y SETER habrán de tenerse realizadas al cesionario.

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.

En caso de que, como es voluntad de las partes, el derecho concedido en este acto tuviera la naturaleza de derecho real de superficie, dicho derecho podrá ser transmitido, cedido, gravado o de cualquier forma enajenado, en todo en parte, de manera onerosa o gratuita, por parte del superficiario, necesitándose únicamente la mera comunicación al Propietario. En cualquier caso, el tercer adquirente se subrogará en los derechos y obligaciones derivados del presente contrato.

Octava.- Obligaciones de SEGRE y SETER.
SEGRE y SETER vendrán obligados al pago de las cantidades descritas en el presente Contrato, y siguiendo las condiciones pactadas.

SEGRE y SETER asumirán todos los costes que se refieran a la promoción y explotación de los PARQUES EÓLICOS, así como el cumplimiento de toda la normativa sectorial referente a la construcción, desarrollo y explotación de un parque eólico y sus instalaciones e infraestructuras auxiliares, así como de los condicionados que en su caso pudiera establecer las Administraciones competentes en el otorgamiento de sus autorizaciones.

SEGRE y SETER se encargarán 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.

SEGRE y SETER vendrán obligados a desmantelar y retirar los aerogeneradores, cables subterráneos y aéreos, e instalaciones conexas una vez llegue a su fin el plazo de vigencia del presente contrato y de sus posibles prórrogas. Quedará a favor del Propietario de las fincas aquellas mejoras que se hayan realizado en caminos y/o viales de acceso tanto en las fincas como en las instalaciones de los PARQUES EÓLICOS si, y solo si, fuere autorizado por la Administración competente.

Novena.- Obligaciones del Propietario.
El Propietario se obliga a no comprometer en modo alguno los terrenos objeto de este Contrato con terceras partes ajenas durante el periodo de vigencia del mismo, pero sí podrá arrendarlos o contratar los servicios necesarios para su explotación agrícola, ganadera, minera o cualquier otra que la ley le permita, y garantiza la pacífica ocupación de los terrenos, así como a no realizar acto alguno que pueda perturbar, perjudicar o impedir a SEGRE y SETER la construcción, edificación, desarrollo y explotación de los PARQUES EÓLICOS.

OPCIÓN 1) Asimismo, el Propietario se compromete a no gravar la/s FINCA/S durante la vigencia del Contrato.

OPCIÓN 2) En concreto, para el caso de que la/s FINCA/S resultare gravada mediante constitución de hipoteca o cualquier otro derecho real constitutivo de gravamen o resultare embargada, el Propietario se obliga a manifestar al titular de la carga de que se tratare la existencia previa de este Contrato. En el caso de constitución de gravamen por parte del Propietario de manera voluntaria sobre la/s FINCA/S, el Propietario se obliga a la obtención de la firma por parte del titular del derecho garantizado con la constitución de la carga o gravamen correspondiente del texto recogido en el Anexo I, para su inscripción en el correspondiente Registro de la Propiedad, aplicable en el supuesto de que la presente relación tuviere naturaleza de contrato de arrendamiento. El plazo para la solicitud del referido acontecimiento será de tres (3) meses desde la firma del presente Contrato.

El Propietario establece a favor de SEGRE y SETER o del personal que por su cuenta estimara conveniente enviar, un derecho de paso o de libre acceso a las fincas objeto del presente contrato para atender la reparación de las citadas instalaciones en casos excepcionales de emergencia, con las herramientas, vehículos y materiales que fueran precisos, teniendo que indemnizar económicamente SEGRE y/o SETER al propietario en tal caso. Asimismo, se autoriza, para la realización de las obras, el

paso necesario de personas, vehículos y maquinaria por el resto de caminos de las fincas, si los hubiere, y que a tal efecto resulte preciso utilizarlo como acceso.

El Propietario, o terceros que determine, podrá hacer uso libremente de la parte de las FINCAS no ocupadas por los aerogeneradores, caminos o instalaciones aunque se trate de la parte sobre la que ambas empresas tienen el derecho de superficie o hayan arrendado, pudiendo dedicarse a las actividades cinegéticas, forestales, mineras, agrícolas o ganaderas propias de la zona que no impidan el flujo del viento ni el normal funcionamiento del parque eólico, sin que, en ningún caso puedan dichas actividades retrasar o interferir en la construcción y reparaciones que fueran necesarias en las instalaciones de los PARQUES EÓLICOS. Además, no podrá desarrollar ninguna actividad que pueda afectar o entorpecer el flujo libre del viento, ni tampoco podrá realizar la construcción de edificios, instalaciones o plantaciones que puedan interferir en dicho aprovechamiento eólico.

El Propietario autoriza a SEGRE y SETER a acometer, en los terrenos objeto del presente contrato, los caminos para el acceso a las instalaciones de los PARQUES EÓLICOS y las redes de transporte de la energía eléctrica, así como las ocupaciones temporales durante la obra para la ejecución de los elementos indicados anteriormente.

El Propietario se compromete a apoyar, en la medida de sus posibilidades, a SEGRE y SETER para la obtención de cuantos permisos, licencias y autorizaciones sean necesarias para la construcción y puesta en funcionamiento de los Parques Eólicos PORTALRUBIO y MÍNGUEZ. Los costes derivados de la tramitación para los permisos, licencias y autorizaciones de los parques eólicos correrán siempre a cargo de SEGRE y/o SETER.

El Propietario se mantendrá durante la vigencia de este contrato al corriente de los pagos de cualquier carga tributaria correspondiente a la propiedad o al uso de la/s FINCA/S, así como en el cumplimiento de las obligaciones de disciplina urbanística relativas a la Parcela o a sus propietarios.

Las partes acuerdan un derecho de tanteo y retracto a favor de SEGRE y SETER en caso de venta del terreno objeto del presente contrato sin excepción. Así, el Propietario se obliga a comunicar con una antelación de 120 días naturales su intención de transmitir el terreno, indicando, al efecto, las condiciones estipuladas con la parte compradora, especialmente el precio, forma de pago y la identidad del Adquirente, para que SEGRE y/o SETER puedan ejercitar, si así lo desean, su derecho de tanteo. En caso de incumplirse dicha obligación se establece el plazo de un año para que SEGRE y/o SETER ejerzan su derecho de retracto. En el supuesto caso de producirse la venta del terreno objeto del presente Contrato sin que SEGRE y/o SETER ejerciten su derecho de tanteo y retracto, el Propietario 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 Propietario indemnizará a SEGRE y/o SETER por los daños y perjuicios ocasionados.

Décima.- Desistimiento, resolución y extinción del Contrato.

I.- Desistimiento

En cualquier momento, SEGRE y SETER podrán desistir del presente contrato en los siguientes supuestos:

- Si las mediciones de viento que se practiquen dieran como resultado la no adecuación técnica y/o económica del mismo para la instalación de un parque eólico.

- La no obtención de las autorizaciones y permisos pertinentes para la instalación de un parque eólico, sus líneas de evacuación y el punto de conexión.

- La modificación de la regulación del sector eléctrico, de manera que la explotación de las instalaciones no sea rentable económicamente.

- El cambio en las condiciones del viento en la zona, de tal manera que la explotación no resultara provechosa a juicio de SEGRE y SETER.

- Si, por cualquier causa, fuese necesario realizar un saneamiento técnico de las instalaciones 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 del Parque Eólico PORTALRUBIO y el Parque Eólico MÍNGUEZ, por cualquier causa.

- Si concurriere cualquier circunstancia que, a juicio de SEGRE y SETER, determinare la inviabilidad técnica o económica de la instalación de los PARQUES EÓLICOS, y en caso de que se haya completado la instalación, del mantenimiento de su explotación.

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. SEGRE y SETER se comprometen a devolver las fincas en perfecto estado para su uso agrícola sin necesidad de que la propietaria tenga que realizar ninguna inversión.

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

Las únicas obligaciones a cargo de SEGRE y SETER cuyo incumplimiento podrían determinar la resolución del contrato a instancia del Propietario son únicamente la obligación de: el pago de las cantidades descritas en el presente Contrato siguiendo las condiciones pactadas y no destinar los terrenos objeto del presente contrato a un uso distinto del pactado. Sólo el incumplimiento por parte de SEGRE y SETER, no subsanado en los términos referidos en el párrafo precedente, dará derecho al Propietario 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 del Parque Eólico PORTALRUBIO y/o del Parque Eólico MÍNGUEZ aconteciera una interrupción continuada en la producción de energía por un periodo superior a un (1) año, SEGRE y/o SETER podrán optar por desistir el presente contrato sin incurrir por ello en responsabilidad alguna, pero ello no le exonerará de la obligación del pago y abono al Propietario de la compensación pactada en el presente contrato.

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, SEGRE y SETER serán propietarios de los aerogeneradores, cables, instalaciones de distribución, medición y transformación, así como de cualquier otro elemento que haya resultado necesario instalar para la construcción y explotación de la planta de energía eólica.

Al término del contrato, SEGRE y SETER retirarán todo lo citado anteriormente, desmantelando los PARQUES EÓLICOS en los términos indicados en las correspondientes autorizaciones de desmantelamiento. El desmantelamiento de los PARQUES EÓLICOS no generará indemnización alguna a favor del Propietario siempre y cuando se restituya el estado del terreno de las fincas una vez finalizada la obra de desmantelamiento, además deberá hacerse en un periodo de tiempo razonable.

En cuanto a los gastos de desmantelamiento, éstos serán asumidos por SEGRE y SETER, salvo que la extinción del contrato derivare de la resolución del mismo por parte de SEGRE y SETER a causa de un incumplimiento imputable al Propietario, en cuyo caso, SEGRE y SETER podrán optar, si fuere posible de conformidad con la regulación vigente en dicho momento, por desmantelar el parque o dejarlo en las FINCAS, teniendo derecho, en este último caso, a ser indemnizados por el Propietario por el valor que en dicho momento tuviere la instalación. En caso de que, habiéndose resuelto el contrato por causa imputable al Propietario, SEGRE y SETER optaren por el desmantelamiento de los PARQUES EÓLICOS o éste fuere un acto obligado de conformidad con la regulación que resultare de aplicación en dicho momento, SEGRE y SETER realizarán las labores de desmantelamiento, si bien la asunción de los costes de las mismas corresponderá al Propietario.

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.

Undécima.- Elevación a Escritura Pública.

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 las FINCAS objeto del presente contrato conste debidamente inscrita a nombre del Propietario en el Registro de la Propiedad correspondiente.

Para el caso de falta de inscripción de las fincas, o de interrupción del tracto sucesivo, el Propietario se compromete a realizar cuanto le sea necesario para procurar en la medida de lo posible la inmatriculación de las fincas, o la reanudación del referido tracto sucesivo. Del mismo modo, el Propietario confiere en el presente acto poder, tan amplio y bastante como en Derecho sea menester, a favor de SEGRE y SETER o de la/s persona/s que éstas designen para que, actuando en nombre del Propietario, puedan realizar cuanto sea preciso para la inmatriculación de las fincas, 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 SEGRE y/o SETER.

Duodécima.- Derecho de Superficie.
Tal y como se ha señalado en el apartado III de la cláusula primera, es voluntad de las partes configurar, en los términos previstos en el presente Contrato, un derecho de superficie en favor de SEGRE y SETER, a cuyo efecto, 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, SEGRE y SETER requerirán al Propietario para que comparezca en la notaría de la ciudad de donde radiquen las fincas 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 SEGRE y/o SETER.

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 SEGRE y SETER, 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.

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 en los términos regulados en la estipulación décima implicará, en todo caso, la finalización de la vigencia del contrato de arrendamiento.

Decimotercera.- 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 los PARQUES EÓLICOS.

El clausulado reflejado en el presente contrato podría verse alterado si cambia el diseño del parque eólico, en cuyo caso, ambas partes se comprometen a estudiar la viabilidad de un documento de adenda de acuerdo con el proyecto definitivamente aprobado por la Administración competente y que formará parte integrante del CONTRATO, si bien el propietario de las fincas podrá revocar el contrato si no se llegara a un acuerdo. En el caso contario, de que la afectación fuera menor, SEGRE y/o SETER no podrán reclamar cantidad alguna al propietario.

Decimocuarta.- 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 SEGRE y SETER 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 están sujetas SEGRE y SETER.

SEGRE y SETER conservarán estos datos mientras se mantenga la relación contractual y en tanto no prescriban sus posibles responsabilidades.

SEGRE y SETER podrán 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 a los que pertenecen para fines administrativos internos, así como a terceros a los que estuviesen obligados por ley.

Además, es posible que SEGRE y SETER cuenten con el apoyo de asesores y auditores externos, que, para la prestación de los servicios contratados por ellos, 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 DevelopmentSpain@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 hacia SEGRE y SETER a la dirección postal que figura en el encabezamiento del contrato o a DevelopmentSpain@sse.com . Además, los

titulares de los datos tendrán derecho a presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos (www.aepd.es).

Decimoquinta.- 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 Teruel.

Decimosexta.- 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 están sitas las FINCAS para la resolución de dichas diferencias.

Decimoséptima.- 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 Propietario

Fdo.: Dña. María Pilar Marzo Pina

SISTEMAS ENERGÉTICOS GREGRAL S.L. UNIPERSONAL (SEGRE)
SISTEMAS ENERGÉTICOS TERRAL S.L. UNIPERSONAL (SETER)

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 las fincas descritas, que no quedan por tanto hipotecadas junto con las mismas:

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

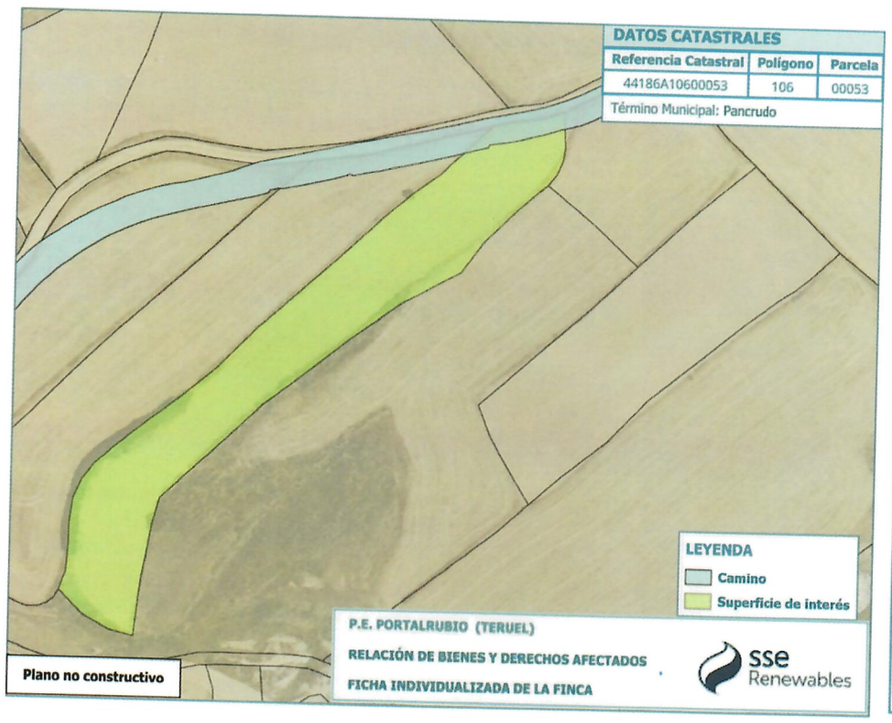
b) Cualesquiera otras instalaciones relacionadas con las anteriores.

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.

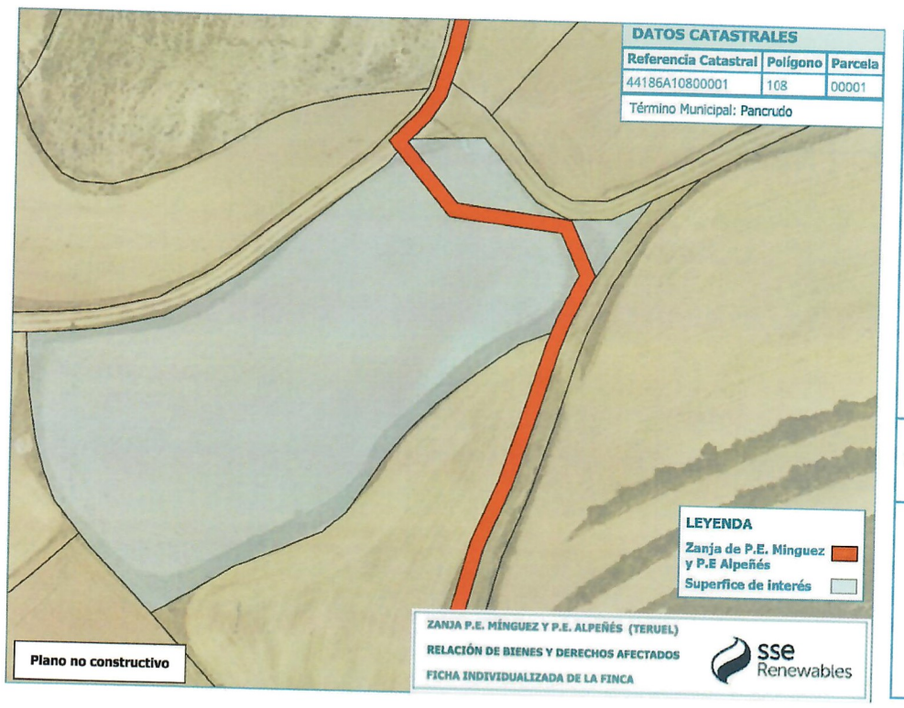
ii) Que habida cuenta de lo manifestado, la posible realización de las hipotecas o derechos reales de gravamen de que se trate no perjudicará en ningún caso el derecho que tenga constituido el/los tercero/s titular/es de los citados aerogeneradores en la forma que tenga/n convenida con la propiedad del 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, el pago único por indemnización, la renta o canon anual pactados con la propiedad del terreno.

ANEXO II

PLANOS



Firma Propietario
Firma Promotor



Firma Propietario
Firma Promotor