CONTRATO TERRENOS PARA INSTALACIÓN DE PARQUES EÓLICOS

En Santa Engracia de Jubera, a 14 de octubre de 2022

REUNIDOS

De una parte **SISTEMAS ENERGÉTICOS MARTE S.L. UNIPERSONAL** (en lo sucesivo, **SEMAR**), con CIF B-04937868, domicilio social en Parque Tecnológico de Bizkaia, edificio 222, 48170 - Zamudio (Vizcaya), inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya, al tomo 5996, folio 1, hoja BI-76533, y cuya representación ostenta en este acto Ángel Hernández del Teso, con domicilio a efectos de notificaciones en Avda. Gómez Laguna 25, 1 planta oficina 14 con NIF n.º 07.981.627 Y, mayor de edad, de nacionalidad española, en virtud de apoderado.

De otra parte, **Excmo. Ayuntamiento de Santa Engracia de Jubera** con CIF: P2613500D, y en su nombre y representación D. Oscar Fernández Fernández con NIF: 16.600.312-Q, mayor de edad, en su calidad de Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Santa Engracia de Jubera, (en lo sucesivo, el **PROPIETARIO**) y domicilio en Calle del Rio, 4 C.P.26131 Santa Engracia de Jubera (La Rioja). Tf: 941 48 22 11. E-mail: ayuntamiento.santa.engracia@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 SEMAR pretende llevar a cabo la construcción y explotación de los parques eólicos, denominados **Parque Eólico JUBERA** ubicado en los términos municipales de CORERA, GALILEA y SANTA ENGRACIA DE JUBERA y del **Parque Eólico JUBERA II** ubicado en el término municipal de SANTA ENGRACIA DE JUBERA, en la provincia de LA RIOJA (en adelante "**los Parques Eólicos**"), previa obtención de las autorizaciones, licencias y permisos legalmente exigibles.

II. Que el Propietario es titular, en pleno dominio, de las parcelas, sitas en el término municipal de Santa Engracia de Jubera, que se describen a continuación (en adelante, denominadas como las "**FINCAS**"):

Parque Eólico JUBERA

DATOS CATASTRALES			**DATOS REGISTRALES**				
REFERENCIA	**POLIGONO**	**PARCELA**	**Número**	**Tomo**	**Libro**	**Folio**	**Inscrip.**
26135A50600372	506	372	1681	1565	31	143	1ª
26135A50610369	506	10369					
26135A50700393	507	393	1854	1567	33	39	1ª
26135A60250333	602	50333					
26135A60400241	604	241					

Título: Fueron adquiridas por concentración parcelaria. Figuran inscritas a su nombre en Catastro.

Parque Eólico JUBERA II

DATOS CATASTRALES			DATOS REGISTRALES				
REFERENCIA	**POLIGONO**	**PARCELA**	**Número**	**Tomo**	**Libro**	**Folio**	**Inscrip.**
26135A00701245	7	1245					
26135A60500276	605	276					
26135A60300178	603	178					
26135A60500316	605	316					
26135A60500317	605	317					

Título: Fueron adquiridas por concentración parcelaria. Figuran inscritas a su nombre en Catastro.

- Las FINCAS se encuentran libres 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.

- Las FINCAS se encuentran libres de cualesquiera otras afecciones, cargas o gravámenes.

- El área de las FINCAS objeto del presente contrato se encuentra libre de arrendatarios, opciones de arrendamiento, opciones de compra, ocupantes porcualquier título o sin él. Asimismo, las FINCAS está calificada como suelo nourbanizable.

III. Que SEMAR está interesada en arrendar la superficie indicada en los cuadros que se incorpora en este expositivo de las fincas propiedad del Ayuntamiento de Santa Engracia del Jubera, para ubicar en las mismas parte de las instalaciones de los Parques Eólicos, consistentes en aerogeneradores para producción de energía eléctrica, los viales o caminos de acceso, zanjas, torre de medida y líneas eléctricas necesarios para su montaje, conexión y mantenimiento, así como cualquier otra instalación necesaria para el funcionamiento de los Parques Eólicos que se determine en el Anexo que se incorpora a este contrato (en adelante, todas las instalaciones denominadas conjuntamente como los "**PARQUES EÓLICOS**").

Parque Eólico JUBERA

Polígono	Parcela	Superficie total (m^2)	Superficie Vial (m^2)	Superficie Vuelo (m^2)	Referencia catastral
506	372	28.002	403,98		26135A50600372
506	10369[1]	22.756			26135A50610369
507	393[2]	36.518			26135A50700393
602	50333	124.214	854,00		26135A60250333
604	241	13.939		1.117,85	26135A60400241

[1] Existe una ocupación temporal de 252,85 m2.
[2] Existe una ocupación temporal de 103,94 m2.

Parque Eólico JUBERA II

Polígono	Parcela	Superficie total (m²)	Superficie Vial (m²)	Superficie ocupada subterránea (m²)	Superficie Vuelo (m²)	Referencia catastral
7	1245	28.140			164,25	26135A00701245
605	276[3]	23.546	168,60	52,25	10.132,59	26135A60500276
603	178[4]	787				26135A60300178
605	316[5]	19.028				26135A60500316
605	317[6]	2.655				26135A60500317

IV. Que estando ambas partes interesadas en que, de ser ello posible, se instale parte de las instalaciones de los PARQUES EÓLICOS en las FINCAS, 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 arrienda a SEMAR, la superficie especificada en el expositivo III de este contrato de las fincas descritas para la construcción, instalación y explotación de los PARQUES EÓLICOS. Adicionalmente, para llevar acabo la conexión y desarrollo de las instalaciones de los PARQUES EÓLICOS, el Propietario otorga como parte del presente contrato la servidumbre de vuelo por los metros indicados en el Expositivo III y concretada en la finca expresada en el mismo, así como la ocupación subterránea de la finca señalada en el Expositivo III, durante la vigencia de este contrato.

Siendo así, forman parte del contenido del presente contrato las siguientes facultades exclusivamente sobre las fincas y los metros determinados en el Expositivo III durante la vigencia del mismo, dado que afectan parcialmente a las fincas, siendo libre el propietario-arrendador para disponer del resto de la superficie no arrendada de las fincas indicadas:

Ocupación en pleno dominio de la plataforma de montaje y cimentación para la instalación del Aerogenerador.

Servidumbre de vuelo del Aerogenerador concretada en las fincas señaladas en el Expositivo III.

[3] Existe una plataforma de 2.186,17 m2 y una cimentación de 482,66 m2.
[4] Existe una ocupación temporal de 54,49 m2.
[5] Existe una ocupación temporal de 31,86 m2.
[6] Existe una ocupación temporal de 14,48 m2.

Ocupación para los viales de acceso a las instalaciones, en las superficies indicadas en el Expositivo III. Se otorga, por tanto, a SEMAR un derecho de paso y acceso, a favor de personas y vehículos, en las superficies indicadas, 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 SEMAR y fueren conformes con la normativa de aplicación al momento de realización de las actuaciones de que se tratare.

Servidumbre de paso subterráneo de energía eléctrica durante la vigencia de este contrato en los metros cuadrados señalados en el Expositivo III que implica el paso para vigilancia, conservación y transmisión de información o comunicaciones mediante el tendido de líneas o cables conductores.
Esto implica una zanja de una profundidad mínima de 1,10 metros y anchura máxima de 1,20 metros, bajo la cual circulará enterrado los cables subterráneos de 30 KV de tensión que deberá guardar una distancia de 2 metros entre conductores de diferentes instalaciones.

Ocupación Temporal de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra de la línea eléctrica en las superficies indicadas en el Expositivo III.

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 banda de 5 metros marcada.

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 2 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 labor secano o pastos.

Las actuaciones y actividades relacionadas con el referido Proyecto 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.

Así, SEMAR solo podrá utilizar la superficie determinada de las fincas indicadas en el Expositivo III de este contrato para la actividad de Parque Eólico, comprendiendo en el mismo las propias torres para aerogeneradores y los demás elementos necesarios para el correcto funcionamiento de los parques, así como sus accesos y caminos necesarios para suinstalación, control y mantenimiento, montaje, reparación de maquinarias, líneas de altatensión de evacuación de energía y subestaciones transformadoras, depósito de materiales etc., entendiendo la ocupación y las servidumbres de paso exclusivamente sobre las superficies fijadas en los cuadros del Expositivo III objeto de este contrato.

En definitiva, el área afectada por el derecho conferido en este acto se concreta en las superficies indicadas en los cuadros del Expositivo III, no pudiendo exceder de las mismas y reflejadas en los planos que se adjuntan. Asimismo, se indica que las afecciones de los planos 1-3 y 2-3 son comunes a los PARQUE EÓLICOS, ya que se trata del acceso para ambos parques. Cualquier cambio debido a las modificaciones exigidas por la tramitación de la instalación deberán comunicarse al propietario e incorporarse en un nuevo plano anexo.

II.-Contenido del derecho otorgado

El derecho conferido en este acto otorga a SEMAR la facultad de usar las superficies determinadas de las fincas indicadas en el Expositivo III y construir sobre las mismas sin cambbiar la titularidad de dicho suelo. Siendo así y no obstante la puesta a disposición de las superficies indicadas de las FINCAS objeto del presente contrato, el Propietario conservará su derecho de propiedad en todo momento.

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 SEMAR, tanto ahora, como a la finalización del contrato.

No es objeto de este contrato de arrendamiento la totalidad de la superficie de las fincas indicadas en el Expositivo II, por lo que el propietario está facultado para poder hacer uso de la superficie no arrendada de las mismas sin ocasionar por ello ningún perjuicio a las instalaciones de los PARQUES EÓLICOS. Por lo que siempre que no sea incompatible con los PARQUES EÓLICOS podrá ceder las fincas para el uso que tenga por conveniente e incluso para instalar Plantas Fotovoltaicas, generadores eólicos, instalaciones eléctricas, con la única obligación en estas instalaciones de ponerlo en conocimiento de SEMAR.

Estas instalaciones y Plantas Fotovoltaicas se podrán implantar en la parte de las fincas que no se vea afectada por la instalación de los PARQUES EÓLICOS, siempre y cuando sean compatibles con el buen funcionamiento de los PARQUES EÓLICOS que pertenezca a SEMAR o a otras empresas de su grupo empresarial y cumplan con los condicionantes, criterios técnicos y constructivos previstos en la legislación vigente.

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.

El Propietario autoriza a SEMAR 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 de los PARQUES EÓLICOS, debiendo realizarse las primeras obras para las instalaciones en un plazo no superior a 1 AÑO, desde la obtención por SEMAR de todos los permisos y autorizaciones necesarios.

SEMAR podrá realizar directamente las facultades que confiere este contrato o podrá autorizar a un tercero o subcontratista a quien SEMAR hubiere 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 de las superficies determinadas en los cuadros del Expositivo III en los términos dimanantes del presente contrato por parte de cualesquiera terceros colaboradores de SEMAR acreditados al efecto, sin perjuicio de la responsabilidad de SEMAR por las actuaciones de 3º.

III.-Naturaleza del derecho otorgado

El presente contrato de arrendamiento permite a SEMAR construir sobre las superficies determinadas en el Expositivo III, manteniendo SEMAR 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 un derecho de superficie, gozando SEMAR de la condición de superficiario. Sin embargo, si la configuración del referido derecho realde 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 compromisos referidos en la estipulación decimo segunda.

Segunda.-Vigencia.

El presente contrato tendrá una duración de treinta y dos años, iniciándose el cómputo de los mismos a partir del inicio de obras de los PARQUES EÓLICOS.
Una vez finalizado el periodo de 32 años, el propietario se compromete a formalizar un nuevo contrato en términos análogos al presente siempre que SEMAR esté interesada en continuar en la ocupación de las superficies indicadas en el Expositivo III.

En todo caso, el presente contrato alcanzará su término en el momento en que cese la actividad de los PARQUES EÓLICOS entendiéndose 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 a SEMAR para la actividad de producción de energía eléctrica, de acuerdo con lo establecido en la Ley del Sector Eléctrico. Durante estos tres años SEMAR seguirá abonando la renta anual estipulada, y si antes de transcurrir los 32 años fijados para la utilización de los bienes objeto de este contrato finaliza el cese de vertido de energía eléctrica, SEMAR deberá efectuar el pago en concepto de indemnización de la cantidad correspondiente a la mitad del alquiler que ese año estuviese abonando la arrendataria.

A la finalización del contrato, SEMAR desmantelará a su costa las instalaciones emplazadas en las FINCAS arrendadas incluyendo la restauración de las vías creadas para uso exclusivo del parque y la restitución de los terrenos y servicios afectados, realizando todos los actos necesarios para dar cumplimiento a los requerimientos medioambientales o de cualquier otro tipo exigidos por la autoridad competente en la fase de desmantelamiento para autorizar el cierre de los PARQUES EÓLICOS, 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 y tampoco podrá exigir SEMAR ninguna indemnización a la

propietaria por este concepto.

El Contrato se entenderá vigente en todo caso durante el tiempo necesario para que SEMAR pueda cumplir con estas obligaciones, abonando durante este tiempo de desmantelamiento el importe fijado como renta.

Tercera.-Precio/Retribución.

En contraprestación por el arrendamiento de las superficies de las fincas determinadas en el Expositivo III y la implantación en las mismas de las instalaciones necesarias para el correcto funcionamiento de los PARQUES EÓLICOS, así como por la superficie subterránea y de vuelo indicada en dicho Expositivo, la Explotadora se compromete al pago de **0,20 €/m2 canon LABOR**, resultando una aportación económica de **TRES MIL CIENTO DOCE EUROS CON CUARENTA Y SIETE CÉNTIMOS (3.112,47 €) anuales** que se abonarán a la propiedad a su **número de cuenta bancaria:**

La renta señalada corresponde al arrendamiento de las superficies de las parcelas concretadas en el Expositivo III y los m^2 de afección total, serán la suma de los m^2 de vuelo (1.117,85 m^2), los m^2 de viales (1.257,98 m^2), del Parque Eólico Jubera y la suma de los m^2 de superficie subterránea ocupada (52,25 m^2), los m^2 de vuelo (10.296,84 m^2), y los m^2 de viales (168,60 m^2), los m^2 de cimentación (482,66 m^2) y los m^2 de plataforma (2.186,17 m^2) del Parque Eólico Jubera II.

Para las anualidades distintas de la primera, la renta se actualizará anualmente según el Índice de Precios al Consumo (I.P.C.) del año inmediatamente anterior publicado por el Instituto Nacional de Estadística. La revisión de la renta se realizará tomando como base el canon actualizado correspondiente al año inmediatamente anterior. En caso de que la variación sea negativa, la renta no sufrirá ninguna variación manteniéndose la del año inmediatamente anterior.

La renta fijada no incluye los deméritos, daños y perjuicios que se produzcan en las zonas de las FINCAS descritas en el exponendo primero donde se ubiquen los PARQUES EÓLICOS y sus instalaciones, que se valoraran de forma independiente cuando se produzcan, teniendo derecho la propietaria a que se le abonen por estos deméritos, daños y perjuicios en el supuesto de que se produzcan.

En el supuesto de que SEMAR, o terceros contratados por ésta, ocasionare durante la realización de las obras de los PARQUES EÓLICOS algún daño u ocupación temporal sobre la finca en zonas distintas de las que se ubiquen los PARQUES EÓLICOS y sus instalaciones, procederá a su indemnización por los daños ocasionados a la finalización de las obras.

La renta fijada comenzará a abonarse al inicio de las obras de construcción de los PARQUES EÓLICOS, y en todo caso en el plazo máximo de un mes desde el otorgamiento de la licencia, haya o no comenzado la obra, efectuándose el pago en su totalidad, independientemente del mes en que comience la construcción. El pago de la renta del año siguiente se efectuará dentro de los 45 primeros días del año, devengando la demora o el incumplimiento de esta obligación un interés equivalente al legal del dinero sobre la cantidad adeudada a favor del Ayuntamiento de Santa Engracia del Jubera, 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 los PARQUES EÓLICOS.

El presente contrato queda sujeto a IVA por lo cual EL PROPIETARIO 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 gestoría que las mismas conlleven.

Quinta.-Uso de los terrenos por el Propietario.

Las fincas determinadas en el Expositivo III de este contrato no se arriendan totalmente sino solo en la superficie indicada en el mismo por lo que el propietario tiene además de lapropiedad, el uso y disfrute de las superficies de las mismas no arrendadas. No obstante, SEMAR autoriza a usar los caminos que se construyan en las superficies arrendadas 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 y otros obstáculos, una distancia mínima de 50metros con el fin de no perturbar el buen funcionamiento de las mismas.

El mantenimiento de los caminos que se construyan en las superficies de las fincas arrendadas determinadas en el Expositivo III de este contrato para uso de los PARQUES EÓLICOS será de cuenta de SEMAR.

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.

SEMAR se compromete, para el caso en que la línea de aerogeneradores o camino de accesoo 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.

La construcción y mantenimiento de los caminos de acceso a los PARQUES EÓLICOS correrán a cargo del SEMAR y 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

Las facultades inherentes al arrendatario podrán ser realizadas directamente por SEMAR o por cualquier tercero que contare con su autorización, como subcontratistas a quienes hubiere encomendado todo o parte de la realización de las obras y actuaciones relativas a los PARQUES EÓLICOS.

SEMAR podrá ceder a un tercero el contrato con la autorización del Ayuntamiento, siempre que dicho tercero asuma las obligaciones contempladas en el mismo. En el supuesto de que se trate de una filial o empresa del grupo de la arrendataria bastara la mera comunicación al Ayuntamiento. En dicho supuesto de cesión, las menciones contenidas en el presente contrato a SEMAR habrá de tenerse realizadas al cesionario.

El Propietario 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 Propietario 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.

Si 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, con autorización del propietario salvo que se trate de una filial o empresa del grupo de la arrendataria en cuyo caso bastará la mera comunicación al Ayuntamiento. En cualquier caso, el tercer adquirente se subrogará en los derechos y obligaciones derivados del presente contrato

Octava.-Obligaciones de SEMAR

SEMAR vendrá obligado al pago de la renta pactada.

SEMAR asumirá 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.

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.

SEMAR vendrá obligado 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. Quedará a favor del Propietario de la finca aquellas mejoras que se hayan realizado en caminos y/o viales de acceso siempre que el propietario así lo desee, en caso contrario, el arrendatario deberá dejar las fincas a disposición del propietario en el mismo estado que las recibió al comienzo del arrendamiento.

Novena.-Obligaciones del Propietario.

El Propietario se obliga a no comprometer en modo alguno las superficies objeto de este Contrato con terceras partes ajenas durante el periodo de vigencia del mismo y garantiza el pacífico disfrute de las mismas, así como a no realizar acto alguno que pueda perturbar,perjudicar o impedir a SEMAR la construcción, edificación, desarrollo y explotación de los PARQUES EÓLICOS.

OPCIÓN 1) Asimismo, el Propietario se compromete a no gravar las FINCAS durante la vigencia del Contrato.

OPCIÓN 2) En concreto, para el caso de que las FINCAS resultaren gravadas 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 las FINCAS, el Propietario se obliga a la obtenciónde 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 de referido acontecimiento será de tres (3) meses desde la firma del presente Contrato.

El Propietario establece a favor de SEMAR o del personal que por su cuenta estimara conveniente enviar, un derecho de paso o de libre acceso a la finca objeto del presente contrato para atender al establecimiento, vigilancia, conservación y/o reparación de las citadas instalaciones, con las herramientas, vehículos y materiales que fueran precisos. Asimismo, se autoriza, para la realización de las obras, el paso necesario de personas, vehículos y maquinaria por el resto de caminos de la finca, si los hubiere, y que a tal efecto resulte preciso utilizarlo como acceso. Este paso se efectuará por las superficies arrendadas sin que pueda afectar al resto de la finca, si fuese necesario ocupar mayor superficie para el acceso que la determinada en el Expositivo III, deberá efectuarse una revisión de este contrato, efectuando un anexo al mismo con el cambio.

El Propietario, o terceros que determine, podrán hacer uso libremente de la parte de la FINCA no arrendada, puesto que los aerogeneradores, caminos o instalaciones solo podrán instalarse en la superficie arrendada. El propietario podrá destinar el resto de la superficie no arrendada a las actividades cinegéticas, forestales, agrícolas o ganaderas propias de lazona que no impidan el flujo del viento ni el normal funcionamiento de los PARQUES EÓLICOS. Si se impidiese el uso de estas actividades en la parte no arrendada al realizar la construcción o reparación de las instalaciones de los PARQUES EÓLICOS, por ocupar la superficie no arrendada, deberá efectuársela compensación económica correspondiente por esta ocupación.

El Propietario autoriza a SEMAR a acometer, en las superficies concretadas de las fincas indicadas en el Expositivo III, las redes de transporte de la energía eléctrica, así como a construir en los mismos los centros de transformación de la energía producida y de más obras que la construcción y explotación que los PARQUES

EÓLICOS precisen, incluidas las obras necesarias para la evacuación de la energía. Si consecuencia de estas obras, SEMAR o el tercero en quien delegue ocasiona daños en el resto de la finca no arrendada, deberá indemnizar de los mismos al propietario.

El Propietario se compromete a apoyar a SEMAR para la obtención de cuantos permisos, licencias y autorizaciones sean necesarias para la construcción y puesta en funcionamiento de los PARQUES EÓLICOS.

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 las FINCAS, así como en el cumplimiento de las obligaciones de disciplina urbanística relativas a la Parcela o a sus propietarios, siempre que esas obligaciones urbanísticas no sean originadas por la actuación de la arrendataria.

Las partes acuerdan un derecho de tanteo y retracto a favor de SEMAR 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 SEMAR pueda 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 Propietario e obliga a transmitirlas 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 SEMAR por los daños y perjuicios ocasionados.

Décima.-Desistimiento, resolución y extinción del Contrato

I.-Desistimiento

SEMAR podrá 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 los parques eólicso.

- La no obtención de las autorizaciones y permisos pertinentes para la instalación de los parques eólicos, sus líneas de evacuación y el punto de conexión.

- La modificación de la legislación del sector eléctrico, de manera que la explotación de las instalaciones sea inviable.

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

- 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 de los PARQUES EÓLICOS, por cualquier causa.

- Si concurriere cualquier circunstancia que, ajuicio de SEMAR, determinare la inviabilidad técnica o económica de la instalación de los PARQUES EÓLICOS o del mantenimiento de su explotación si ya estuviere instalado.

- Si por causas de fuerza mayor durante la fase de explotación de los PARQUES EÓLICOS aconteciera una interrupción continuada en la producción de energía por un periodo superior a un año, entendiendo por supuesto de fuerza mayor a estos efectos, cualquier circunstancia que interrumpa la producción de energía y que hubiere sido imprevisible a la suscripción de la concesión o que aun siendo previsible fuera inevitable.

El desistimiento del arrendatario por cualquiera de los motivos referidos no generará derecho indemnizatorio alguno a su favor y deberá efectuar el desmantelamiento de los PARQUES EÓLICOS conforme a lo dispuesto en las estipulaciones de este contrato. El propietario tendrá derecho a percibir el importe correspondiente a la anualidad completa de la renta fijada en la estipulación tercera en caso de que el arrendatario desista del contrato por cualquiera de las causas indicadas, con independencia del mes en que se produzca el desestimiento.

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, estén o 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 SEMAR cuyo incumplimiento podría determinarla resolución del contrato a instancia del Propietario son la obligación del pago de la renta pactada y la obligación de no destinar los terrenos objeto del presente contrato a un uso distinto del pactado. Solo el incumplimiento por parte de SEMAR, 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.-Extinción del contrato. Consecuencias

El contrato se extinguirá por las causas siguientes:

– Por vencimiento del plazo.

– Por desaparición de los bienes objeto del contrato.

– Por desestimiento del arrendatario cuando concurran alguna de las circunstancias previstas en el punto I de esta estipulación.

– Por incumplimientos de las partes contratantes

– Por resolución judicial.

– Por extinción de la personalidad jurídica de la arrendataria.

– Por falta de autorización previa en los supuestos de transmisión o modificación, por fusión, absorción o escisión de la personalidad jurídica de la arrendataria.

– Por mutuo acuerdo.

– Por falta de pago de la renta o cualquier otro incumplimiento grave de las obligaciones del arrendatario.

Extinguido el contrato por cualquier causa, SEMAR será la propietaria 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 arrendamiento, SEMAR retirará todos los aerogeneradores, cables, instalaciones de distribución, medición y transformación, así como cualquier otro elemento que haya resultado necesario instalar, desmantelando los PARQUES EÓLICOS en los términos indicados en las correspondientes autorizaciones de desmantelamiento, sin generar indemnización alguna a favor de la propietaria salvo la derivada de los daños y perjuicios que pueda ocasionar en las fincas por los trabajos derivados del desmantelamiento.

Los gastos de desmantelamiento serán asumidos por SEMAR, salvo que la extinción del contrato derivare de la resolución del mismo por parte de SEMAR a causa de un incumplimiento imputable al Propietario, en cuyo caso la asunción de los costes corresponderá al propietario.

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 la FINCA 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 la finca, o de interrupción del tracto sucesivo, el Propietario 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 Propietario 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 Propietario, pueda realizar cuanto sea preciso para la inmatriculación de la finca, o para lareanudación 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.

Duodécima.-Derecho de Superficie.

Tal y como se ha señalado en el apartado III de la estipulación primera, es voluntad de las partes configurar, en los términos previstos en el presente Contrato, un derecho de superficie a favor de SEMAR, 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, SEMAR requerirá al Propietario para que comparezca en la notaría de la ciudad de donde radique la finca ola que pacten las partes con una antelación no inferior a 20días.

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

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.

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.

Se exceptúa de esta obligación de confidencialidad, el supuesto de que al Ayuntamiento de Santa Engracia del Jubera en su doble condición de propietaria y Entidad Local se le exija legal y obligatoriamente esta información.

El clausulado reflejado en el presente contrato podría verse alterados si cambia el diseño de los PARQUES EÓLICOS, 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.

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 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 lasgarantías exigidas por la normativa de protección de datos. Si los interesados desean obtener más información al respecto podrán hacerlo en info@siemensgamesa.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, as como el derecho a la portabilidad de los datos. Para ejercitar tales derechos han de enviaruna 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).

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 Logroño capital.

Decimosexta.-Cláusula salvatoria

El presente documento contiene y refleja todos los acuerdos y convenios entre las Partesen 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 ineficazno afectará a la validez o eficacia de las demás disposiciones del mismo, las cualesseguirán siendo vinculantes para las Partes. En este sentido, las Partes se obligan asustituir 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

Firmado por ***0031** OSCAR FERNÁNDEZ (R: ****3500*) el día 19/01/2023 con un certificado emitido por AC Representación

SISTEMA ENERGÉTICOS MARTE S.L. UNIPERSONAL (**SEMAR**)

07981627Y ANGEL HERNANDEZ (R: B04937868)

Firmado digitalmente por 07981627Y ANGEL HERNANDEZ (R: B04937868)
DN: cn=07981627Y ANGEL HERNANDEZ (R: B04937868), c=ES, o=SISTEMAS ENERGÉTICOS MARTE, SOCIEDAD LIMITADA, email=angel.hernandez@siemensgamesa.com
Fecha: 2022.12.16 14:03:57 +01'00'

Fdo.: Excmo. Ayuntamiento de Santa Engracia de Jubera

(D. Óscar Fernández Fernández)

Fdo.: D. Ángel Hernández del Teso

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.

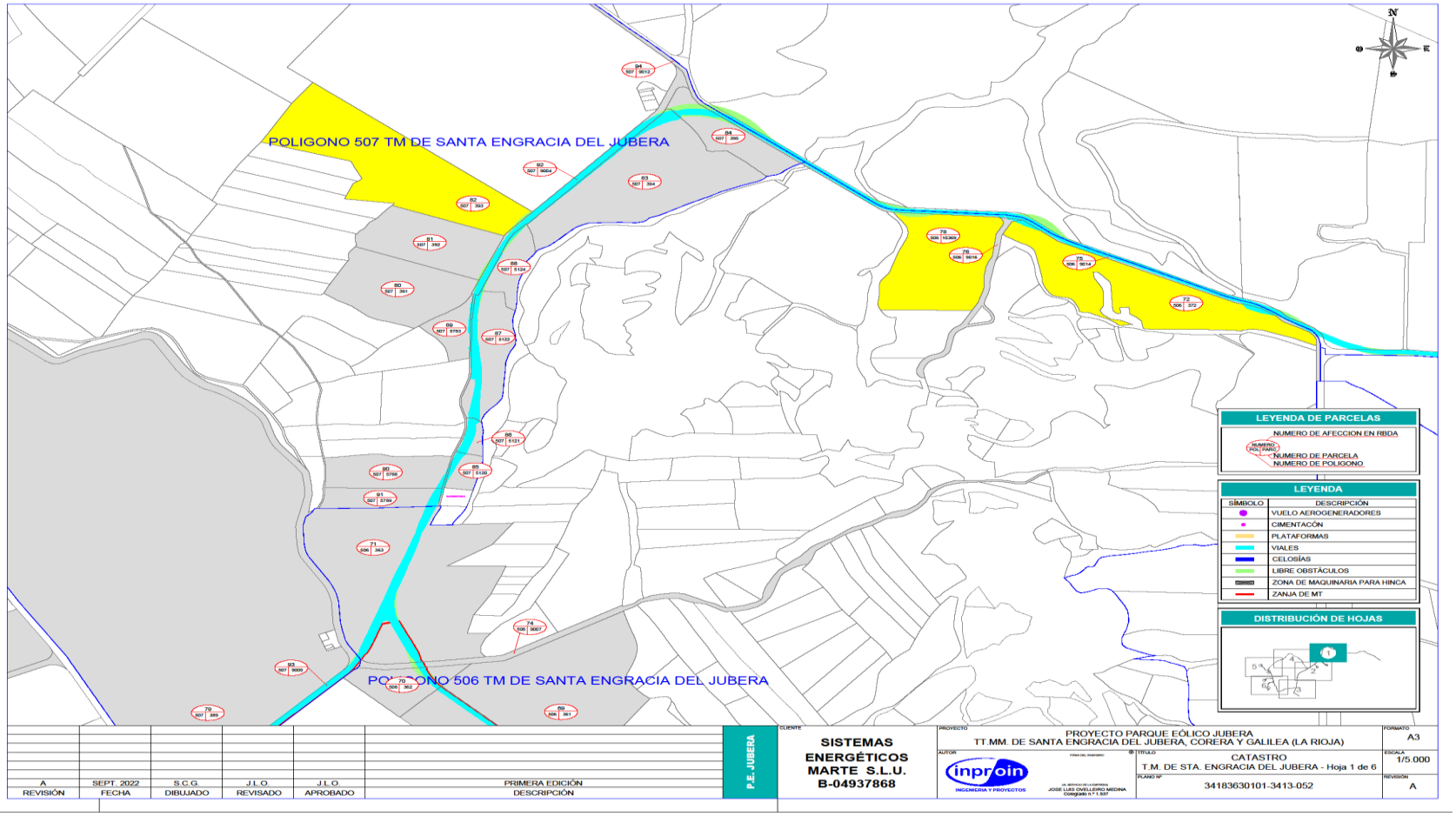
b) Cualesquiera otras instalaciones relacionadas con las anteriores.

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.

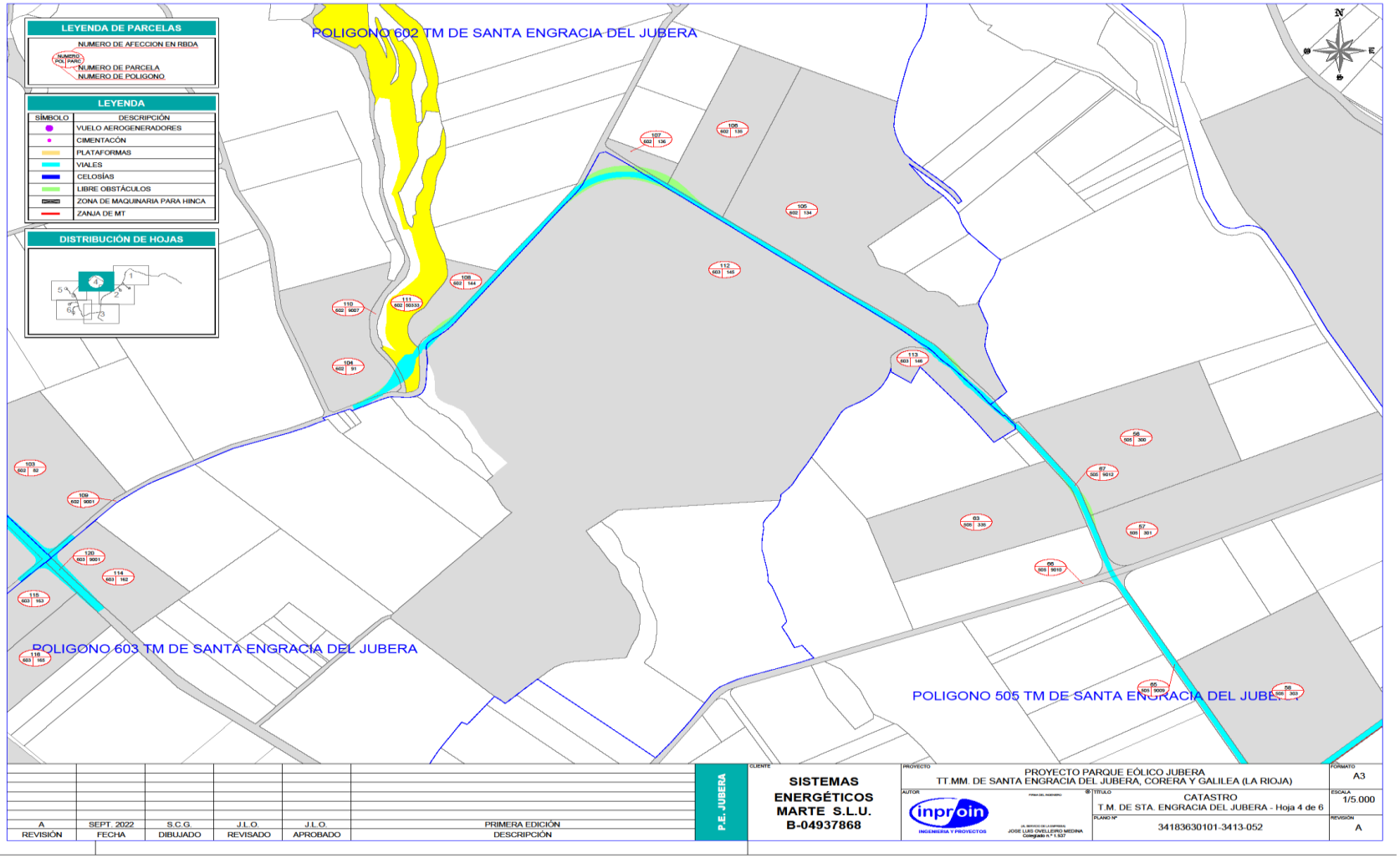
ii) Que habida cuenta de lo manifestado, la posible realización de las hipotecas o derechos reales de gravamen de que se trate no perjudicará en ningún caso el derecho que tenga constituido el/los tercero/s titular/es de las citados aerogeneradores en la forma que tenga/n convenida con la propiedad del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

ANEXO II

PLANOS PE JUBERA 1-3



PLANOS PE JUBERA 2-3



REVISIÓN	FECHA	DIBUJADO	REVISADO	APROBADO	DESCRIPCIÓN
A	SEPT. 2022	S.C.G.	J.L.O.	J.L.O.	PRIMERA EDICIÓN

P.E. JUBERA

CLIENTE: SISTEMAS ENERGÉTICOS MARTE S.L.U. B-04937868

PROYECTO: PROYECTO PARQUE EÓLICO JUBERA
TT.MM. DE SANTA ENGRACIA DEL JUBERA, CORERA Y GALILEA (LA RIOJA)

FORMATO: A3

AUTOR: inproin INGENIERIA Y PROYECTOS
FIRMA DEL INGENIERO
EL SERVICIO DE LA EMPRESA
JOSE LUIS OVELLEIRO MEDINA
Colegiado n.º 1.537

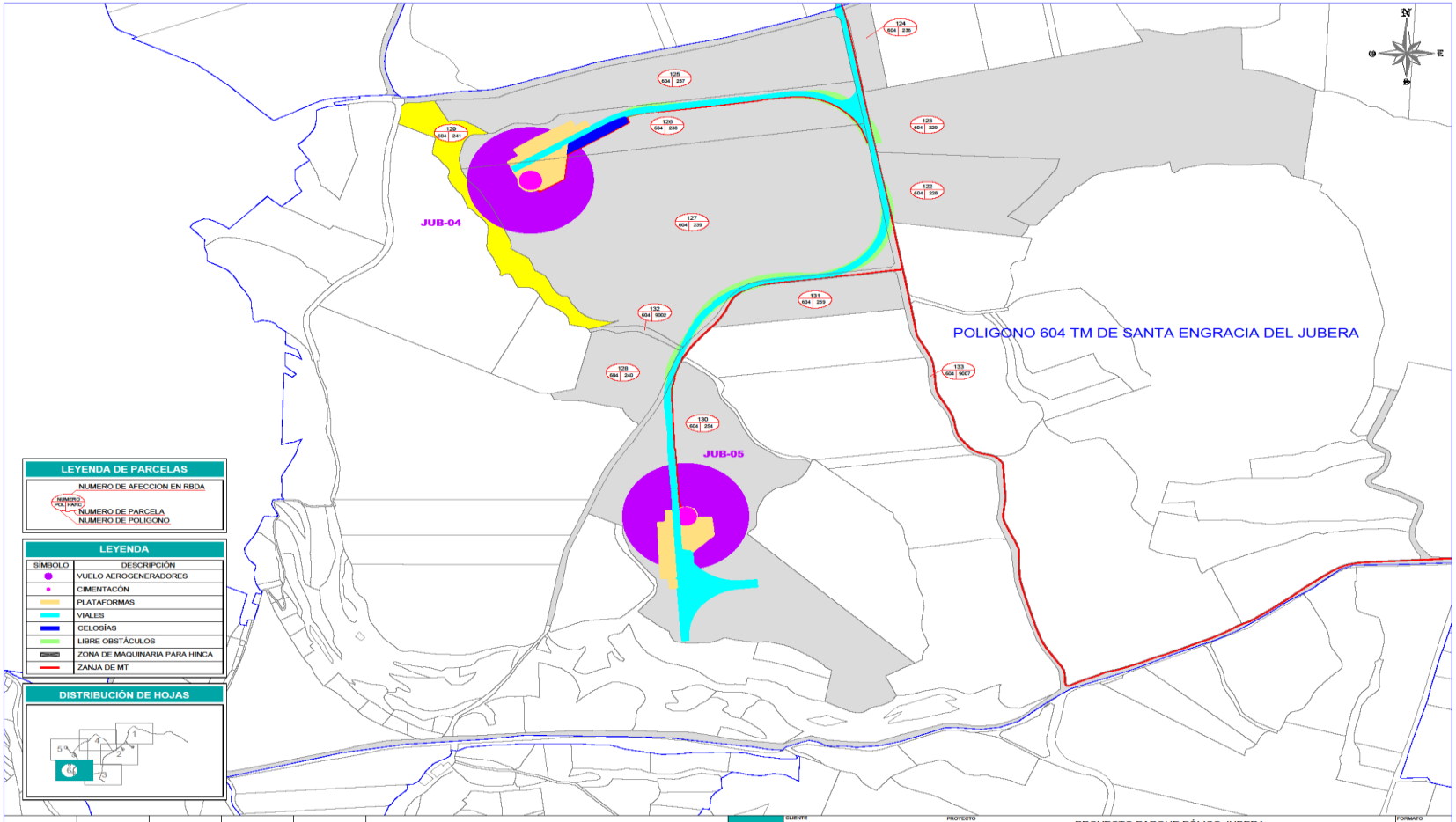
TÍTULO: CATASTRO
T.M. DE STA. ENGRACIA DEL JUBERA - Hoja 4 de 6

ESCALA: 1/5.000

PLANO Nº: 34183630101-3413-052

REVISIÓN: A

PLANOS PE JUBERA 3-3



REVISIÓN	FECHA	DIBUJADO	REVISADO	APROBADO	DESCRIPCIÓN
A	SEPT. 2022	S.C.G.	J.L.O.	J.L.O.	PRIMERA EDICIÓN

P.E. JUBERA

CLIENTE: SISTEMAS ENERGÉTICOS MARTE S.L.U. B-04937868

PROYECTO: PROYECTO PARQUE EÓLICO JUBERA
TT.MM. DE SANTA ENGRACIA DEL JUBERA, CORERA Y GALILEA (LA RIOJA)

AUTOR: inproin INGENIERIA Y PROYECTOS
FIRMA DEL INGENIERO
(EL SERVICIO DE LA EMPRESA)
JOSE LUIS OVELLEIRO MEDINA
Colegiado Nº 1.337

TÍTULO: CATASTRO
T.M. DE STA. ENGRACIA DEL JUBERA - Hoja 6 de 6

PLANO Nº: 34183630101-3413-052

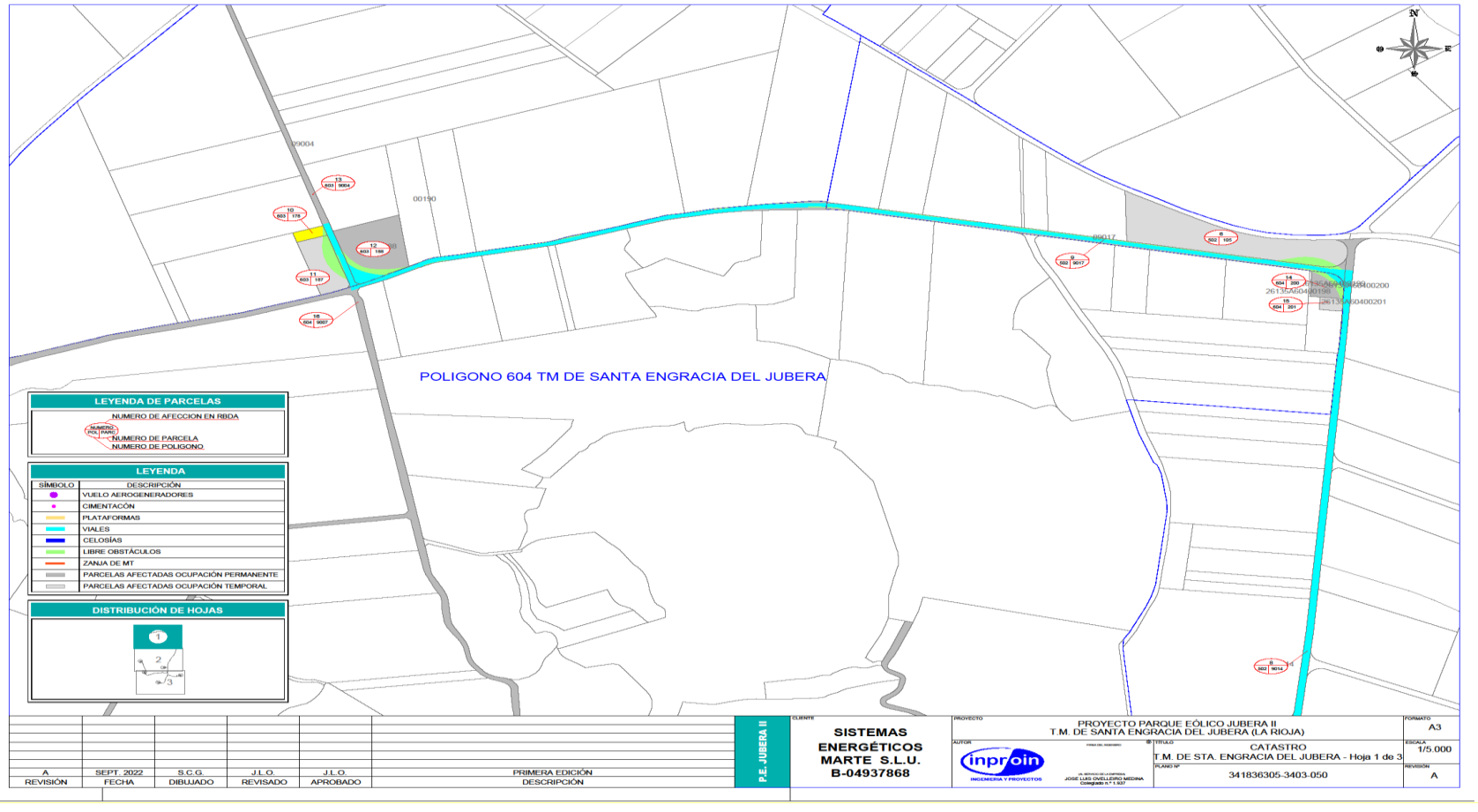
FORMATO: A3

ESCALA: 1/5.000

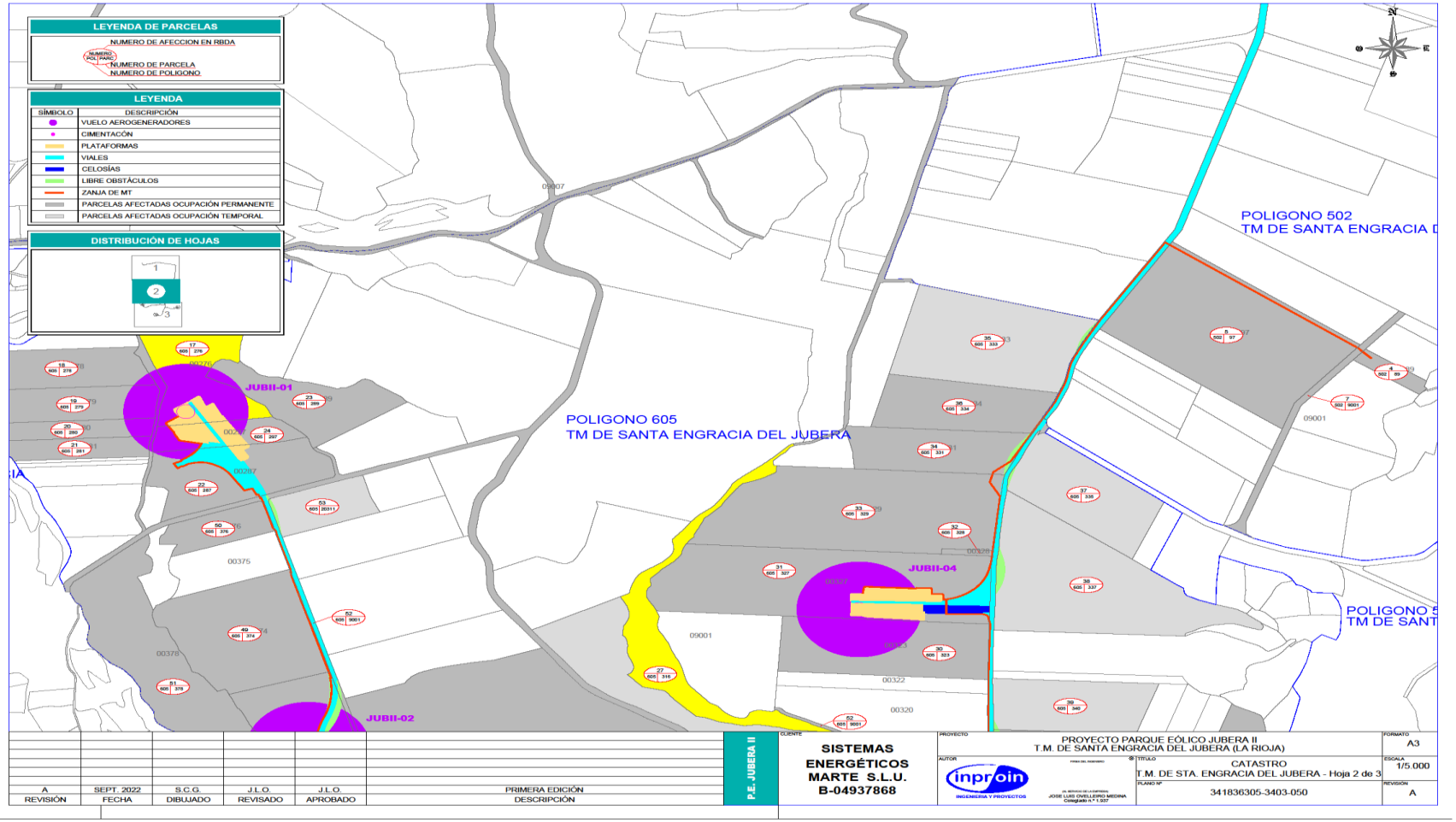
REVISIÓN: A

ANEXO III

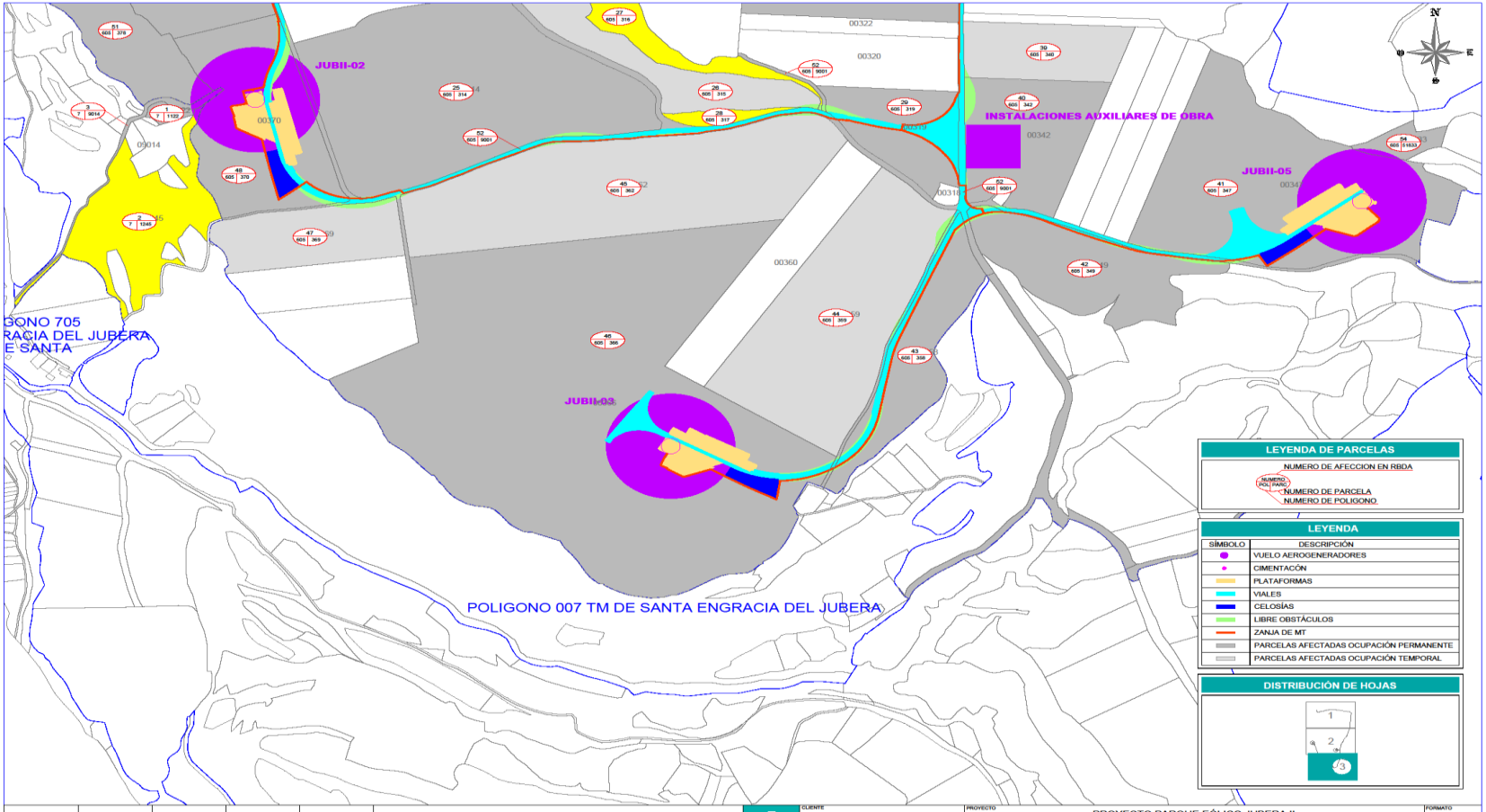
PLANOS PE JUBERA II 1-3



PLANOS PE JUBERA II 2-3



PLANOS PE JUBERA II 3-3



REVISIÓN	FECHA	DIBUJADO	REVISADO	APROBADO	DESCRIPCIÓN
A	SEPT. 2022	S.C.G.	J.L.O.	J.L.O.	PRIMERA EDICIÓN

P.E. JUBERA II

CLIENTE: SISTEMAS ENERGÉTICOS MARTE S.L.U. B-04937868

PROYECTO: PROYECTO PARQUE EÓLICO JUBERA II
T.M. DE SANTA ENGRACIA DEL JUBERA (LA RIOJA)

FORMATO: A3

AUTOR: inproin INGENIERIA Y PROYECTOS
JOSE LUIS OVELLEIRO MEDINA
Colegiado n.º 1.537

TÍTULO: CATASTRO
T.M. DE STA. ENGRACIA DEL JUBERA - Hoja 3 de 3

ESCALA: 1/5.000

PLANO Nº: 341836305-3403-050

REVISIÓN: A