CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES

En Utrillas, a 4 de noviembre de 2025

COMPARECEN

De una parte,

Sistemas Energéticos Céfiro, S.L.U., (en adelante, el "**Promotor**"), con CIF B01917368, con domicilio en Calle Alameda de Mazarredo 7, Entresuelo, 48001 Bilbao (Vizcaya), e inscrita en el Registro Mercantil de Bizkaia, al tomo 5954, folio 73 hoja BI-75560 y designando como dirección a efectos de notificaciones la siguiente Avda. Gómez Laguna nº 25, 1º Oficina 1, 50.009 de Zaragoza; y cuya representación ostenta en este acto **Dña. M. Carmen Lainez Peña**, mayor de edad, de nacionalidad española y con documento nacional de identidad de su nacionalidad número 25456224P, en vigor.

Y, de la otra,

D. **Luis Angel Finol Domingo**, mayor de edad, de nacionalidad española, con documento nacional de identidad de su nacionalidad número 36934253W, en vigor; con domicilio en C/ Harmonía Nº31 1º 4ª y designando como dirección de correo electrónico a efectos de notificaciones la siguiente, y como número de teléfono el siguiente 619504630, quien comparece en su propio nombre y derecho como propietario de *la finca rústica* que se señala en el Expositivo I siguiente (en adelante, la "**Propiedad**").

Dña. MILAGROS FINOL ARTAL, mayor de edad, de nacionalidad ESPAÑOLA, con documento nacional de identidad de su nacionalidad número 18410652A, en vigor; con domicilio en C/LUIS BUÑUEL Nº9 P3, UTRILLAS (TERUEL) CP 44760 y designando como dirección de correo electrónico a efectos de notificaciones la siguiente _____, y como número de teléfono el siguiente 661843156, quien comparece en su propio nombre y derecho como propietario de [*la finca rústica*] que se señala en el Expositivo I siguiente (en adelante, la "**Propiedad**").

Dña. MARIA DEL CARMEN FINOL ARTAL, mayor de edad, de nacionalidad ESPAÑOLA, con documento nacional de identidad de su nacionalidad número 17833068-H, en vigor; con domicilio en

CICLISTICA LA MANCHA Nº9 6ºD BARACALDO (VIZCAYA) CP: 48901 y designando como dirección de correo electrónico a efectos de notificaciones la siguiente _____, y como número de teléfono el siguiente 657721573, quien comparece en su propio nombre y derecho como propietario de [*la finca rústica*] que se señala en el Expositivo I siguiente (en adelante, la "**Propiedad**").

De ahora en adelante, el Promotor y la Propiedad serán referidos, individualmente, como la "**Parte**", y, conjuntamente, como las "**Partes**".

Las Partes, en la representación en la que actúan, se reconocen capacidad suficiente para el otorgamiento del presente contrato, y a tal efecto:

EXPONEN

I. Que la Propiedad es pleno y legítimo propietario de la siguiente finca rústica:

Referencia Catastral	Término municipal	Polígono	Parcela	Datos de inscripción en Registro de la Propiedad
44281B10200028	Vivel del Río Martín	102	28	[•]

Título: manifestación y aceptación de herencia de Don Joaquín Finol Latorre formalizado el día 5 de agosto de 2019 ante notario Miguel Tarragona Coromina

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

En adelante se hará referencia a la Finca rústica anteriormente descrita como la "**Finca**".

II. Que la Propiedad manifiesta que la Finca está libre de cargas y gravámenes.

A estos efectos, se aporta al presente contrato, como **Anexo I**, nota simple informativa y actualizada de la Finca emitida por el Registro de la Propiedad de _____; así como las Consultas Gráficas Catastrales correspondientes al Finca.

En el caso de que existan cargas previas, o arrendamientos, no deberán afectar al derecho de superficie.

De igual modo, la Propiedad manifiesta que la Finca no tiene ocupante, ni precarista, ni arrendatario alguno, ostentando personalmente la pacífica ocupación de ésta.

III. Que, por su parte, el Promotor manifiesta estar interesado en la promoción, construcción y explotación de Parque eólico Armillas (en adelante, la "**Instalación**"), para lo cual la Propiedad está interesada en ceder en arrendamiento la parte de la Finca, incluyendo ocupación de suelo, subsuelo y vuelo (en adelante, el "**Finca**") que sea necesaria para la promoción, construcción y explotación de la Instalación, en los términos establecidos en este Contrato.

IV. Que, de conformidad con lo precedente, las Partes, reconociéndose mutuamente la capacidad legal necesaria para contratar y obligarse, convienen en otorgar libremente el presente **Contrato de Arrendamiento y Constitución de Servidumbres** (en adelante, el "**Contrato**"), que se regirá por lo dispuesto en las siguientes,

CLÁUSULAS

1. OBJETO

1.1 La Propiedad cede en arrendamiento la Finca al Promotor, quien acepta y toma en arrendamiento el mismo, para llevar a cabo todas las **actuaciones necesarias tendentes** a la construcción, mantenimiento, explotación, vigilancia, eliminación de parte o de la totalidad de la obra.

1.2 A estos efectos, el Promotor podrá utilizar la superficie de la Finca necesaria para la actividad mencionada anteriormente, entendiendo por tal la ocupada por *aerogeneradores* y cualquier otra infraestructura necesaria para la promoción, construcción y explotación de la Instalación, así como los accesos y caminos necesarios para la Instalación, control, mantenimiento y montaje, según Ficha adjunta al presente Contrato.

Referencia Catastral	Servidumbre de vuelo (vuelo aerogenerador)	Cimentación	Plataforma	Celosía	Servidumbre de paso (camino)	Servidumbre de paso soterrado (zanja)	Ocupación temporal
44281B10200028	18.226,17 m²	415,63 m²	8.204,84 m²	2.205,62 m²	5.281,79 m²	788,32 m²	977,59 m²

1.3 En concreto, a efectos de determinar la superficie sobre la que se constituirá el Arrendamiento, se adjunta como **Anexo II**, Ficha de ocupación de la Finca con el detalle de ocupación de la Finca durante las fases de Construcción (ocupación de la totalidad de la Finca) y Explotación (excluyendo las superficies de uso temporal) de la Instalación, considerando como Periodo de Construcción: (i) el periodo al inicio de la obra (entendiéndose por tal el de la ejecución material de los trabajos in situ que será previamente comunicado al propietario con antelación suficiente), (ii) el periodo de desmontaje al final de la vida de la Instalación (entendiéndose por tal el de la ejecución material de los trabajos in situ que será previamente comunicado al propietario con antelación suficiente); y (iii) el periodo puntual cuando sea necesario cambiar algún componente de gran tamaño (palas, góndola, transformador, etc) y como Periodo de Explotación, el resto de la vida útil de la Instalación.

1.4 Las Partes han acordado que la ocupación de la Finca se realizará con carácter previo al inicio de la construcción. El Promotor notificará con carácter fehaciente la fecha de inicio de las obras, así como el lugar, día y hora para el otorgamiento del acta de ocupación de la Finca.

2 CONTENIDO Y ALCANCE DEL ARRENDAMIENTO

2.1 Alcance del arrendamiento.

2.1.1 Las Partes convienen que el Promotor quedará facultado para construir, a su coste, nuevas vías de acceso y ampliar, renovar y modificar las vías de acceso existentes la Finca.

2.1.2 Asimismo, en caso de que, en el transcurso de la tramitación, fuese necesaria una modificación del proyecto de la Instalación que implique la variación de las superficies la Finca con respecto a aquellas reflejadas en la Ficha referida en la Cláusula 1, el Promotor quedará facultado a realizar las modificaciones necesarias sobre la superficie de la Finca afectada por el Arrendamiento, y aportando plano identificativo de las nuevas ocupaciones de la Finca.

En el plazo de **treinta (30)** días hábiles desde la recepción de la anterior comunicación, las Partes se comprometen a suscribir la correspondiente adenda modificativa del presente Contrato en

virtud de la cual (i) se determine la nueva superficie la Finca objeto del arrendamiento; y (ii) se actualice y adapte el Canon al efecto.

2.1.3 La Propiedad **podrá hacer uso de la parte de la Finca no incluida en las superficies descritas en la Ficha adjunta como Anexo II, pudiendo dedicarla a actividades compatibles con su naturaleza rústica**, excluyéndose expresa y específicamente, dada su incompatibilidad urbanística, el uso de vivienda; y siempre que el desarrollo de dichas actividades no impida (i) el normal funcionamiento de la Instalación; y (ii) el mantenimiento, explotación, reparación y/o sustitución de los aerogeneradores, maquinaria, instalaciones y cualquier otra infraestructura del mismo.

2.1.4 De la misma manera, en la parte de la Finca no incluida en las superficies objeto del Contrato, la Propiedad podrá plantar árboles o cualquier tipo de vegetación siempre que por sus características físicas **no impidan u obstaculicen la captación del recurso renovable necesario para el normal funcionamiento de la Instalación.**

2.1.5 Lo dispuesto en los párrafos anteriores conllevará, en su caso, el **cese automático de cualquiera de estos usos que se encuentren ya implantados por la Propiedad en la Finca durante la vigencia del presente Contrato, y la autorización al Promotor para la retirada de cualquier árbol o vegetación** plantada sobre la Finca que impida el correcto y normal funcionamiento de la Instalación y/o el mantenimiento, explotación, reparación y/o sustitución de los equipos, maquinaria, instalaciones y cualquier otra infraestructura del mismo**, sin que ello genere derecho a percibir compensación alguna por parte de la Propiedad**, y sin que la Propiedad pueda esgrimir prioridad o preferencia alguna, o consolidación de derechos de ningún tipo, que, en todo caso, decaerán en favor del Promotor y del Arrendamiento constituido a su favor.

2.2 Propiedad sobre los elementos de la Instalación

2.2.1. Los diversos equipos, cableado y sus infraestructuras de interconexión y de evacuación, así como cualquier otro elemento que haya resultado necesario instalar para la construcción y explotación de la Instalación serán propiedad del Promotor, desde ahora y hasta la finalización del Contrato.

2.2.2. Finalizado el Arrendamiento, el Promotor deberá proceder al desmontaje y retirada de la Finca de todos los elementos e

infraestructuras a las que se refiere la Cláusula 2.2.1 anterior, incluidos los equipos de generación y almacenamiento, 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 en un plazo de dos (2) años desde la notificación del cese de la actividad.

Quedará a favor del Propietario de la Finca, si fuese de su interés, aquellas mejoras que se hayan realizado en caminos y/o viales de acceso al Finca, previa Autorización por la Administración competente.

2.3 Servidumbres de vuelo y paso

2.3.1 De igual manera, mediante la suscripción del presente Contrato, la Propiedad constituye en este acto a favor del Arrendatario los derechos de servidumbre de vuelo y/o paso permanente sobre la Finca que se identifiquen en la Ficha adjunta como Anexo II (en adelante, las "**Servidumbres**").

2.3.2 Las Servidumbres tendrán el alcance previsto en el Título IX de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico y el Capitulo V del Título VII de Real Decreto 1955/2000 de 1 de diciembre, o normativa que le sustituya y, en consecuencia, permitirán:

(i) el acceso a la Instalación desde caminos públicos existentes a través de caminos privados o de otros nuevos que hubieran de abrirse de dimensiones suficientes para, en la Fase I, el acceso, descarga y depósito de todos los materiales precisos para el montaje en la Finca de los aerogeneradores proyectados, así como, para en la Fase II, permitir el acceso de los vehículos que posteriormente realicen labores de mantenimiento de la Instalación; y

(ii) el normal funcionamiento de los aerogeneradores o líneas aéreas eléctricas que se hubieran podido instalar sobre la Finca o cuyo normal funcionamiento afectara a la Finca.

2.3.3 La Propiedad autoriza expresamente al Arrendatario para que, previa elevación a público del presente Contrato en los términos previstos en la Cláusula 12.1, se inscriban en el Registro de la Propiedad correspondiente las mencionadas Servidumbres y, por tanto, con eficacia frente a terceros a favor del titular del Arrendamiento.

2.3.4 Las Servidumbres se extinguirán simultáneamente a la extinción del presente Contrato.

3 DURACIÓN

3.1. **El Arrendamiento tendrá una duración de TREINTA Y CINCO (35) años desde el acta de entrega de la ocupación de la Finca,** (en adelante, el "**Plazo de Vigencia**").

3.2. A la finalización del Plazo de Vigencia previsto, el Arrendamiento, se podrá prorrogar por periodos de CINCO 5 años, hasta un máximo de VEINTE 20 años, a decisión del Promotor, que lo comunicará debidamente a la Propiedad al menos con seis (6) meses de antelación al vencimiento (en adelante, la "**Prórroga**").

3.3. En este sentido, en caso de Prórroga del Arrendamiento, las Partes convienen expresamente que se mantendrá la vigencia de las condiciones establecidas en el presente Contrato y actualizaciones, en todos sus términos.

4 RENTA

4.1 En contraprestación al arrendamiento constituido en virtud del presente Contrato, la Propiedad percibirá una contraprestación que será abonada por el Promotor de acuerdo con el siguiente detalle:

4.1.1 Renta

En contraprestación por la constitución de todas las servidumbres y derechos de paso necesarios, construcción de caminos hasta el emplazamiento deseado para el PARQUE EÓLICO, así como la implantación de todas las instalaciones necesarias para el correcto funcionamiento del PARQUE EÓLICO, el Promotor se compromete al pago anual de 0,30 €/m2 canon VIÑA/leñosos y/o 0,20 €/m2 canon LABOR por la ocupación permanente, servidumbre de vuelo y servidumbre permanente de paso subterráneo de energía eléctrica, resultando una aportación económica de SEIS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS (6.848,40 €) anuales;así como a un pago único **de 0,30 €/m2 VIÑA/leñosos y/o 0,20 €/m2 LABOR por la ocupación temporal**, resultando **un pago único de** TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO **EUROS CON CINCUENTA Y DOS CÉNTIMOS (395,52 €)** a pagar al inicio de obras.

A Luis Ángel Finol Domingo, pago anual de **3.424,20 €** y pago único de **197,76 €** al siguiente número de cuenta:

ES22-2100-3356-67-0600013300

A MICAELA FINOL ARTAL, pago anual de **1.712,10 €** y pago único de **98,88 €** al siguiente número de cuenta:

A M.CARMEN FINOL ARTAL, pago anual de **1.712,10 €** y pago único de **98,88 €** al siguiente número de cuenta:

ES10 2095 0317 7090 0408 4900

Para poder realizar el pago será necesario que la Propiedad remita a SECEF la documentación acreditativa de la titularidad de la Finca objeto del presente Contrato.

El pago de la primera anualidad se realizará al inicio de las obras y si las obras se postergarán más de 1 año, el 50% de la primera anualidad se realizará 12 meses después de la firma del presente acuerdo, (o en el periodo de 2 meses una vez elevado a publico), el 50% restante se pagará al inicio de obras.

Los sucesivos pagos se efectuarán dentro de los 45 primeros días del año. La demora o el incumplimiento de esta obligación devengará un interés equivalente al legal del dinero sobre el canon adeudado, a favor de la Propiedad, a partir del cuadragésimo sexto día natural del año sin que se hubiese producido la orden de pago.

Para las anualidades distintas de la primera, el citado canon se actualizará, según el Índice de Precios al Consumo (I.P.C.) anual del año inmediatamente anterior publicado por el Instituto Nacional de Estadística. La revisión del precio se realizará tomando como base el canon actualizado correspondiente al año inmediatamente anterior.

En caso de que la variación sea negativa, el canon no sufrirá ninguna variación manteniéndose el del año inmediatamente anterior, en el caso de que la variación sea positiva, se limitará a un incremento de un 2%.

5 DAÑOS Y PERJUICIOS PRODUCIDOS DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

5.1 En el supuesto de que el Promotor ocasionara, durante el período de ejecución de las obras de construcción y el periodo de explotación de la Instalación, algún Daño directo sobre alguna de las zonas de la Finca distintas a las afectadas por el Arrendamiento, el Promotor se compromete a restituir la Finca a su uso original y a indemnizar a la Propiedad a la finalización de las obras.

5.2 A los efectos del presente Contrato, quedan expresamente excluidos del concepto de "Daño": (i) el lucro cesante, (ii) la pérdida de fondo de comercio; (iii) la pérdida moral; y (iv) las pérdidas o daños indirectos.

6 DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL PROMOTOR

6.1 Derechos del Promotor

6.1.1. En virtud del presente contrato, el Promotor tiene derecho a llevar a cabo todas las **actuaciones necesarias tendentes** a la construcción, explotación, vigilancia, mantenimiento y eliminación de parte o de la totalidad de la obra, incluyendo el acceso y uso de la Finca.

6.1.2. Asimismo, la Propiedad autoriza al Promotor a realizar trabajos de medición de recurso, levantamientos topográficos, estudios geotécnicos, medioambientales y cuantas operaciones considere convenientes para el conocimiento de la Finca, así como para la tramitación de las autorizaciones necesarias para la Instalación.

6.1.3. A efectos meramente enunciativos, el Promotor tiene derecho a:

a) acceder y ocupar la Finca en cualquier momento

b) construir la Instalación e instalar los equipos de generación, maquinaria, instalaciones y cualquier otra infraestructura de ésta sobre la superficie de la Finca; que resulte necesaria para su construcción, explotación y mantenimiento;

c) construir cualquier recinto o área de construcción adicional que, de manera sobrevenida durante el periodo de construcción, resulte necesaria, de forma coordinada con la Propiedad, quien no podrá oponerse por razones injustificadas;

d) explotar, mantener, reparar, renovar y desmontar la Instalación o los aerogeneradores, maquinaria, instalaciones y cualquier otra infraestructura de ésta;

e) plantar, talar, podar o cortar árboles en la Finca, motivado por exigencias de las Autorizaciones o Declaración de Impacto Ambiental, o que interfieran con la Instalación o su funcionamiento, previa obtención de cualesquiera permisos administrativos que resulten necesarios;

f) actuar y responder sobre la Finca en caso de emergencia.

6.2 Obligaciones del Promotor

6.2.1. En virtud del presente contrato, el Promotor se obliga a reparar cualquier Daño causado en la Finca y a pagar la Señal.

6.2.2. Una vez se entregue la ocupación de la Finca, el Promotor se obliga a:

a) reparar cualquier Daño causado en la Finca;

b) mantener las vías de acceso acordadas por las Partes;

c) pagar la Renta en los plazos establecidos; y

d) realizar, en todo momento, el adecuado mantenimiento de la Instalación, y de todos sus equipos, con la sustitución de piezas que sean necesarias para garantizar los niveles de funcionamiento óptimos. En este sentido, el Promotor se compromete a efectuar las reparaciones en el menor tiempo posible, siempre que las condiciones técnicas y climáticas lo hagan posible sin menoscabo a la seguridad de la operación.

7 DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA PROPIEDAD

7.1 En virtud del presente Contrato:

a) El Propietario, o terceros que determine, podrá hacer uso libremente de la parte de la Finca no ocupada por las instalaciones, caminos o cableado, pudiendo dedicarse a las actividades cinegéticas, forestales, agrícolas o ganaderas propias de la zona que no afecte a la producción ni el normal funcionamiento de la instalación, sin que, en ningún caso puedan dichas actividades retrasar o interferir en la construcción y reparaciones que fueran necesarias. Además, no podrá desarrollar ninguna actividad que pueda afectar o entorpecer el recurso, ni tampoco podrá realizar la construcción de edificios, instalaciones o plantaciones que puedan interferir en dicho aprovechamiento.

b) El Propietario se compromete a no dañar o interferir en la Instalación y/o cableado, aerogeneradores, maquinaria, instalaciones y cualquier otra infraestructura de esta o su funcionamiento; y

c) El Propietario se compromete a no oponerse o interferir negativamente en la tramitación, ambiental y administrativa de la Instalación, colaborando en aquellos trámites en los que su intervención, en calidad de titular de la Finca, resulte preceptiva.

7.2 De igual manera, en virtud del presente contrato, la Propiedad se obliga a:

a) otorgar al Promotor la ocupación de la Finca en la fecha señalada en este Contrato, libre de ocupantes, arrendatarios y/ o precaristas, y comparecer como parte junto al Promotor en cualesquiera negociaciones o procedimientos que hubiere que iniciar con cualesquiera posibles ocupantes, arrendatarios y /o precaristas, que sean necesarias a fin de garantizar la disposición de la Finca libre de aquellos;

b) aceptar y cumplir con cualesquiera requisitos urbanísticos,

c) colaborar con el Promotor en la obtención de las autorizaciones y permisos que sean pertinentes para la promoción, construcción y explotación de la Instalación;

d) a solicitud del Arrendatario, conceder servidumbres de paso y contraer contratos de arrendamiento de subestaciones, así como cualesquiera otros con el operador de red; y

e) comparecer en notaría y otorgar, previo requerimiento en tal sentido por parte del Promotor, la escritura de elevación a público del presente Contrato a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

f) En caso contrario, se faculta de manera expresa al Promotor para otorgar en nombre y representación de la Propiedad, la escritura pública notarial.

8 RESPONSABILIDADES MEDIOAMBIENTALES

8.1 El Promotor será responsable de cualquier vertido contaminante casual de la Instalación en la Finca y deberá ser retirado y/o limpiado, eliminándolo de la Finca en cualquier momento, en cumplimiento de la normativa ambiental y/o a petición de la Propiedad.

8.2 Por su parte, la Propiedad manifiesta que la Finca no se encuentra incluido en el listado de Suelos Contaminados y se responsabiliza de cualquier material peligroso o contaminante que estuviera depositado con anterioridad a la fecha de suscripción del presente Contrato en la Finca y notificará al Promotor sobre el mismo.

8.3 Asimismo, la Propiedad manifiesta que, a la fecha de firma del presente Contrato, no existen en la Finca productos químicos, gases, petróleos o cualquier otro elemento que pudiera causar algún daño sobre la Finca o los elementos, infraestructuras y demás componentes de la Instalación

que el Promotor pudiera colocar o instalar sobre la Finca en virtud del presente Contrato.

8.4 Igualmente, la Propiedad declara que la Finca no ha sido tratado con ningún producto, orgánico o inorgánico, que pudieran dañar los elementos, infraestructuras y demás componentes de la Instalación. Se encuentran excluidos de esta manifestación los productos utilizados en relación con las tareas agrícolas, siempre que éstos cumplieran con los requisitos exigidos por la normativa sectorial de aplicación.

9 RESOLUCIÓN

9.1 Resolución por incumplimiento

9.1.1 El incumplimiento por cualquiera de las Partes de las obligaciones contraídas en virtud del presente Contrato facultará a la Parte cumplidora a resolver el contrato o exigir el cumplimiento de la obligación.

9.1.2 En efecto, en el supuesto que una de las Partes incurra en un incumplimiento contractual, la otra Parte remitirá una comunicación a la Parte incumplidora en la cual se informará de esta circunstancia y se otorgará un plazo de quince (15) días hábiles para solucionar el incumplimiento, ampliables por razones justificadas.

9.1.3 Si en el referido plazo no se ha solucionado el incumplimiento, la Parte cumplidora quedará facultada para resolver el Contrato o exigir el cumplimiento de la obligación.

9.1.4 La resolución del presente Contrato, por los motivos expresados en el presente apartado, se entenderá sin perjuicio de la correspondiente indemnización por daños y perjuicios que el incumplimiento pudiera haber generado a la Parte cumplidora.

9.2 Causas de resolución por causas no imputables a las Partes

El Promotor podrá resolver unilateralmente el presente Contrato y hacer efectiva su terminación mediante la remisión de una comunicación a la Propiedad en la que se contenga la manifestación de voluntad al efecto, en los siguientes supuestos:

A.- <u>Antes de la entrega de la ocupación e inicio de la construcción</u>:

- Si los estudios que se practiquen en la Finca o en el entorno de ésta, dieran como resultado la no adecuación técnica y/o

económica de la misma para la construcción e instalación de la Instalación.

- En caso de que el Promotor no lograra obtener las autorizaciones y permisos pertinentes para la construcción e instalación de la Instalación, sus líneas de evacuación y punto de conexión.

B.- Una vez iniciada la construcción de la Instalación:

- Si se modifica la regulación del Sector Eléctrico, de manera que la explotación de las instalaciones y/o Instalación deje de ser rentable económicamente.

- Si las condiciones del recurso cambiaran en la Finca, de tal manera que la explotación de la Instalación no resultara rentable.

- Si, por cualquier causa, fuese necesario realizar un saneamiento técnico de las instalaciones de gran magnitud, de manera que no fuese rentable su desarrollo.

La resolución del presente Contrato, por los motivos expresados en el presente apartado, no generará derechos para ninguna de las Partes, de manera que no se podrá solicitar indemnización alguna en concepto de daños o perjuicios, renunciando a la misma de manera expresa con la firma del presente acuerdo.

9.3 Desistimiento por voluntad del Promotor

9.3.1 Adicionalmente a lo anterior, el Promotor podrá, en todo caso, y por cualquier motivo distinto a los anteriormente enunciados, desistir del Contrato y hacer efectiva su terminación, siempre que se lo comunique debidamente a la Propiedad con una antelación mínima de doce (12) meses, abonando la Renta correspondiente durante el preaviso y hasta su desmantelamiento.

9.3.2 La resolución del Contrato conforme a lo previsto en el presente apartado no generará derechos para ninguna de las Partes, de manera que no se podrá solicitar indemnización alguna en concepto de daños o perjuicios, renunciando a la misma de manera expresa con la firma del presente Acuerdo. Asimismo, el Promotor no podrá reclamar las cuantías abonadas a la Propiedad en concepto de Señal y Renta hasta la fecha de resolución, renunciando a ello de manera expresa con la firma del presente acuerdo.

9.4 Consecuencias de la Resolución

9.4.1 De producirse la resolución o desistimiento del contrato y el Promotor está obligado a desalojar la Finca de conformidad con lo previsto en la Cláusula 2.2. del presente Contrato.

9.4.2 Adicionalmente, en caso de que el presente Contrato se resuelva anticipadamente, serán de cargo del Promotor todos los costes derivados de la inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente de la cancelación del Arrendamiento y de las servidumbres constituidas al amparo del presente Contrato.

10 TRANSMISIÓN

10.1 Ambas partes acuerdan de manera expresa que, por cualquier título válido en Derecho, incluida la sucesión mortis causa, un tercero podrá subrogarse en las posiciones jurídicas de los firmantes y, por ende, en los derechos y obligaciones derivados del Arrendamiento, convenidos en el presente acuerdo.

10.2 El Arrendamiento que se constituya en virtud del presente Contrato, podrá ser transmitido, cedido, gravado o, de cualquier forma, enajenado, en todo o en parte, de manera onerosa o gratuita, por parte del Promotor.

10.3 En cualquier caso, el tercer adquirente se subrogará en los derechos y obligaciones derivados del presente contrato, debiendo inscribirse dicha sucesión en el Registro de la Propiedad.

11 CLÁUSULA FISCAL

11.1 De conformidad con la normativa fiscal que es de aplicación, la Propiedad está obligada a repercutir el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) o el que le sustituya al Promotor, correspondiente al pago de la Señal y la Renta, al tipo impositivo vigente a la fecha del devengo.

11.2 En lo tocante a los demás impuestos, corresponderá al Promotor el pago de los derivados de la instalación y explotación de la Instalación, así como aquellos que graven a la Propiedad por el uso y disfrute de las instalaciones, tal y como se detalla en la Cláusula 12.2 siguiente.

11.3 Correrán, asimismo, por cuenta del Promotor, los impuestos derivados del acceso al Registro de la Propiedad del presente Contrato, así como de su prórroga o cancelación.

11.4 La Propiedad, por su parte, se hará cargo de los demás impuestos que graven la propiedad por la tenencia, y disfrute de la Finca, pero, en

ningún caso, los que graven, directa o indirectamente a la Instalación y explotación de la Instalación.

12 DISPOSICIONES GENERALES

12.1 Elevación a público

12.1.1 Previo al inicio de la construcción de la Instalación, el presente Contrato deberá ser elevado a público por mera solicitud de cualquiera de las Partes.

12.1.2 Posteriormente, el presente contrato será inscrito en el Registro de la Propiedad que corresponda, en los términos señalados a lo largo del presente Contrato. Así, en la correspondiente inscripción en el Registro se hará constar, en todo caso, (i) la ocupación de la Finca afectado; y (ii) la servidumbre eléctrica, así como, en su caso, (iii) la servidumbre de vuelo.

12.1.3 Los gastos que todo lo anterior origine, tanto de la elevación a público, como de la inscripción en el Registro de la Propiedad, correrán a cuenta del Promotor.

12.2 Gastos y tributos

12.2.1 El Promotor será responsable del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Características Especiales (IBICE) que corresponda abonar por la parte de la Finca que se encuentre afecta al Arrendamiento.

12.2.2 Por su parte, y en caso de que resultara aplicable, la Propiedad será responsable del pago del IBI y de los demás tributos que graven directamente la propiedad de la parte de la Finca no afecta al Arrendamiento.

12.2.3 El Promotor asumirá los gastos que se deriven de la Prórroga o cancelación del presente Contrato, así como todos los cánones, tasas y tributos que sean consecuencia directa de su actividad.

12.3 Notificaciones

12.3.1 Las comunicaciones y notificaciones que deben efectuarse en cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Contrato se entenderán hechas cuando se realicen a las

direcciones y a las personas que se indican en las comparecencias del presente contrato.

12.3.2 Cualquier cambio de estos datos deberá ser previamente comunicado por escrito con una antelación mínima de quince (15) días.

12.4 Renuncia de acciones

12.4.1 La renuncia por cualquiera de las Partes a ejercitar los derechos que le asistan en caso de incumplimiento de alguna estipulación de este contrato por la otra Parte no será considerada como renuncia a ejercitarlos ante cualquier otro incumplimiento tanto de la misma como de otra estipulación.

12.5 Integridad del contrato y nulidad parcial

12.5.1 Si cualquier estipulación de este contrato fuese declarada nula o sin efecto, en todo o en parte, por cualquier juez o tribunal, las restantes estipulaciones conservarán su validez, salvo que las Partes, de mutuo acuerdo, decidan la terminación del presente Contrato.

13 CONFIDENCIALIDAD

13.1 Ninguna de las Partes divulgará a terceros cualquier dato relacionado con las disposiciones del presente Contrato sin el consentimiento previo por escrito de la otra Parte. Se autorizarán cualesquiera divulgaciones que se realicen a asesores profesionales (i.e. abogados, peritos o agentes), autoridades locales y/o empresas públicas en el marco del proyecto objeto del contrato.

13.2 La Propiedad no revelará, sin el consentimiento previo por escrito del Promotor, ninguna información relacionada con el objeto del presente Contrato salvo que dicha divulgación se haga a un asesor profesional de la Propiedad.

13.3 Las Partes acuerdan que lo dispuesto en la presente estipulación no será de aplicación cuando la información sea de dominio público o haya sido suministrada por un tercero sin relación con las Partes.

14 LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN

14.1 El presente Contrato se regirá por la legislación común del Reino de España.

14.2 Las Partes, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, se someten al Juzgado o Tribunal competente del partido judicial donde está ubicado la Finca.

15 LEY ORGÁNICA DE PROTECCIÓN DE DATOS

15.1 En cumplimiento con lo establecido en el Reglamento General de Protección de Datos (UE) 2016/679 y en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, los datos personales facilitados en este documento por la Propiedad serán susceptibles de tratamiento estrictamente confidencial.

15.2 La finalidad del tratamiento, así como su base jurídica, es el cumplimiento de los derechos y obligaciones derivados del contrato. El tratamiento es estrictamente necesario para esta finalidad. No se tomarán decisiones automatizadas que puedan afectar a los interesados. Los datos se conservarán por todo el tiempo de vigencia del contrato y por el tiempo necesario para cumplir con las obligaciones legales y contractuales relacionadas con su ejecución. Los datos serán tratados únicamente por el Promotor y, en la medida necesaria para cumplir con la finalidad del tratamiento o con una obligación legal, por aquellos terceros a los que el Promotor esté legal o contractualmente obligado o facultado a comunicarlos (como es el caso de terceros prestadores de servicios a los que se haya encomendado algún servicio vinculado con la gestión o ejecución del contrato o sociedades del mismo Grupo) o que eventualmente tengan acceso a este contrato de conformidad con las disposiciones de este.

15.3 La dirección de contacto del Delegado de Protección de Datos del Promotor es la siguiente: Avda. Gómez Laguna nº 25, 1º Oficina 1, 50.009 de Zaragoza. Dirección de correo electrónico: DevelopmentSpain@sse.com . A este respecto, la Propiedad tiene el derecho de ejercer, mediante carta o e-mail dirigido a la anterior dirección, los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición al tratamiento de sus datos personales.

16 CLÁUSULA SALVATORIA

16.1 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.

16.2 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 a estos efectos, las Partes, en prueba de su conformidad con el contenido del presente Contrato de Arrendamiento, así como con los anexos que lo acompañan, lo suscriben por duplicado ejemplar, en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

EL PROMOTOR

Dña. M. Carmen Lainez Peña

LA PROPIEDAD

LA PROPIEDAD

D. Luis Angel Finol Domingo

LA PROPIEDAD

Dña.

Dña.

Anexo I

Nota Simple, y ficha catastral

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARIA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCION GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 44281B102000280000HZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 102 Parcela 28
CABEZO MUELA. VIVEL DEL RIO MARTIN [ARMILLAS] [TERUEL]

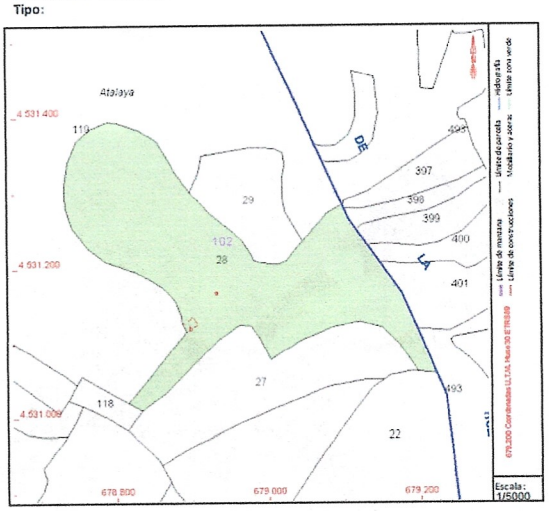
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	E- Pastos	01	69.351
b	I- Improductivo	00	200

PARCELA

Superficie gráfica: 69.551 m2
Participación del inmueble: 100.00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles , 22 de Octubre de 2025

Anexo II

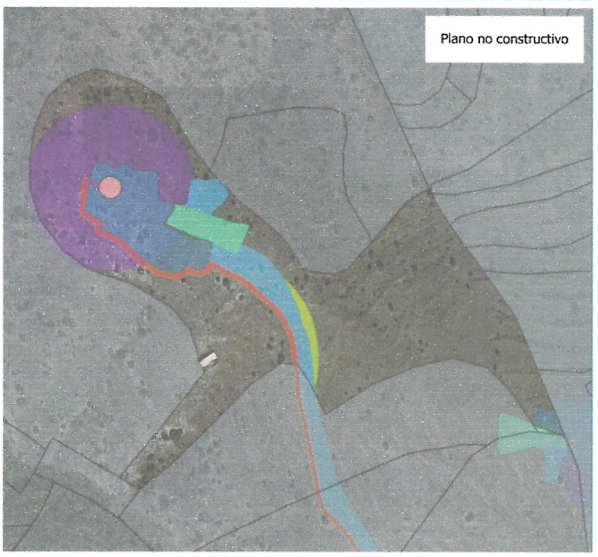
Ficha de ocupación

P.E. ARMILLAS (TERUEL)

RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

FICHA INDIVIDUALIZADA DE LA FINCA

sse Renewables





NÚMERO DE ORDEN: 48

Término Municipal: Vivel del Río Martín, Teruel

TITULARIDAD

Firma propietario	Firma promotor

DATOS CATASTRALES

Referencia catastral	Polígono	Parcela
44281B10200028	102	28

LEYENDA

- Camino
- Ocupación temporal
- Servidumbre de paso
- Celosía
- Cimentación
- Superficie libre de obstáculos
- Plataforma
- Vuelo

Anexo III

DNI y Certificado de cuenta bancaria