

CONTRATO DE OPCIÓN DE ARRENDAMIENTO

En _____, a _____ de _____ de 2020

REUNIDOS

De una parte:

D. [*], con DNI número[*], mayor de edad, (Viudo, soltero, o casado [en régimen de gananciales con Dña. [*], con DNI número [*] y con domicilio a estos efectos en DNI número [*], actuando en su propio nombre y derecho,(en adelante la “**Concedente**”)),

Y de otra parte:

D. [REDACTED] mayor de edad, de nacionalidad española, con DNI número [REDACTED] en vigor, en nombre y representación de la sociedad **Green Capital Power, S.L.** (en adelante, “Green Capital”), con C.I.F. B-85.945.475, constituida en virtud de escritura pública otorgada el día 30 de abril de 2010 ante el Notario de Madrid, D. Luis Felipe Rivas Recio, con el número 814 de su protocolo, y con poder de representación otorgado en escritura pública el día 06 de febrero de 2020 ante el Notario de Madrid, D. Celso Mendéz Ureña, con el número 972 de su protocolo, con domicilio a estos efectos en calle Uría, Nº 20, 2ºD, 33.003, Oviedo. (en adelante también la “**Optante**”).

Ambas Partes podrán denominarse conjuntamente como las “**Partes**” o individualmente como la “**Parte**”, según corresponda.

Las Partes se reconocen mutuamente capacidad legal suficiente para celebrar este contrato de opción de arrendamiento (el “**Contrato**”) y asumir las obligaciones que se derivan del mismo, y a tal efecto,

EXPONEN

I. Que la **Concedente** es propietaria en pleno dominio con carácter privativo-ganancial de una /las siguientes finca/s :

- a. Finca Registral Nº cccc “xxxxxxxxxx”:** [REDACTED] es titular del pleno dominio de una **treinta y ochoava parte (1/38)** indivisa por título de compraventa, inscrita al Tomo 116, libro 83, folio 148, inscripción 6ª.

Constituida en la zona de instalación del parque eólico por las siguientes parcelas catastrales:

- Tineo, Polígono 18, parcela 18 (parte). Ref: 33073A01800018.
- Tineo, Polígono 18, parcela 361 (parte). Ref: 33073A01800361.
- Tineo, Polígono 19, parcela 328. Ref: 33073A01900328.
- Tineo, Polígono 19, parcela 12.646 (parte). Ref: 33073A01912646.
- Valdés, Polígono 119, Varias parcelas por error en delimitación catastro.

- b. Rústica Parcela 848 del polígono 119** del catastro de Rústica de Valdés, sita en términos de “Penitina”, Valdés, uso agrario y con una extensión superficial de 14.474 m². Linda: Norte, parcela 863 del polígono 119; Sur, parcela 328 del polígono 19; Este, parcela 850 del polígono 119; Oeste, parcela 849 del polígono 119.

- Referencia Catastral: 33034A11900848.

En cuya pacífica posesión se encuentra y manifiesta que ostenta la posesión, pacífica e ininterrumpida de los bienes indicados en el párrafo anterior (en adelante, la “Finca”).

Situación arrendaticia: La Concedente se compromete que a la fecha de elevación a público del contrato de arrendamiento la Finca se encuentre libre de colonos, ocupantes y arrendatarios.

- II. Que la Optante está interesada en la concesión a su favor de un derecho de opción de arrendamiento sobre la Finca descrita (en lo sucesivo el “Terreno”), que podrán reducirse, a voluntad de la Optante, en función de las necesidades que finalmente sean determinadas por el Proyecto Autorizado de ejecución final de la obra, con el fin de destinarla a la generación de energía eléctrica a partir de fuentes de energía renovables (en adelante la “Actividad” o el “Proyecto”), lo que conllevará la construcción y explotación de ciertas instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de energía eólica, en concreto del **Parque Eólico Palancas** (en adelante, las “Instalaciones”). Se adjunta al presente contrato como **Anexo I**, un plano de la Finca y el Terreno con la implantación preliminar que a modo de referencia se propone para las Instalaciones.
- III. Que para poder destinar el Terreno a dicha Actividad, es necesario la obtención por parte de la Optante de diversos permisos y licencias y, en especial, las preceptivas licencias de obras y de actividad.
- IV. Que estando asimismo la Concedente interesada en la concesión del referido derecho de opción de arrendamiento, ambas Partes de mutuo acuerdo otorgan el presente Contrato con arreglo a las siguientes:

CLÁUSULAS

1. **OPCIÓN DE ARRENDAMIENTO**

La Concedente concede a la Optante, que lo acepta, un derecho de opción de arrendamiento sobre el Terreno al que se refiere el **Expositivo I**, en el precio, plazo y demás condiciones que se establecen seguidamente. El Optante podrá, en el momento de ejercitar el derecho, reducir la superficie o afecciones sobre las que recaerá el derecho de arrendamiento, en caso de que el proyecto no requiera el uso de la totalidad del Terreno.

Asimismo, el Concedente se compromete a otorgar a favor de la Optante o cualquiera de sus filiales los derechos de acceso sobre la Finca que resulten necesarios para la obtención de datos o estudios técnicos que resulten necesarios para el desarrollo de la Actividad o Proyectos en el Terreno por parte de la Optante, obligándose éste a devolver el terreno afectado por la servidumbre al término del arrendamiento a su estado original.

2. **PRECIO DE LA OPCIÓN**

La presente opción tiene carácter gratuito, no devengándose precio alguno hasta la firma del contrato de arrendamiento.

3. **PLAZO DE LA OPCIÓN**

La opción de arrendamiento que en este acto se confiere, podrá ser ejercitada por la Optante durante 3 años a partir de la fecha de firma del presente Contrato. No obstante, el plazo de ejercicio de la misma quedará renovado, por periodos anuales, hasta un total de 5 años, salvo que la Optante remita una notificación a la Concedente por medios fehacientes como mínimo dos (2) meses antes de la finalización del plazo inicial o su prórroga, indicando su voluntad de no ejercer su derecho a la prórroga.

4. **LICENCIAS**

El Terreno será destinado a la generación de energía eléctrica a partir de fuentes de energía renovables, mediante la instalación del **Parque Eólico Palancas**, para ello, será necesario que la Optante obtenga los permisos y licencias necesarias, en especial la autorización administrativa previa, la autorización de construcción y el título habilitante de naturaleza urbanística.

A tal fin, la Concedente se obliga a:

- (a) Facilitar a la Optante y a los técnicos que ésta designe, la documentación relativa a la Finca que resulte necesaria para la realización de las gestiones pertinentes.
- (b) Colaborar en el proceso de la tramitación, facilitando cuando fuese necesario la suscripción de los documentos que sean precisos para avanzar con los trámites administrativos.
- (c) Permitir a la Optante y a los técnicos que ésta designe el acceso a la Finca en orden a realizar los estudios previos que resulten preceptivos para el diseño y ejecución de las Instalaciones.

5. EJERCICIO DE LA OPCIÓN

En caso de estar interesada en su ejercicio la Optante deberá comunicar a la Concedente, con anterioridad al vencimiento de la opción conforme a la Cláusula 3, su propósito de ejercitarla, designando el día, hora y lugar donde, dentro de los 10 días siguientes a dicha comunicación, se procederá a la firma del contrato de arrendamiento del Terreno, en los términos y condiciones que se adjunta como **Anexo número II**, adjuntando al mismo el plano y las coordenadas UTM de las zonas de afección y superficie de las mismas que finalmente conformen el objeto del arrendamiento, identificando asimismo la finca registral a la que pertenecen (en adelante el “**Contrato de Arrendamiento**”).

El **Contrato de Arrendamiento** será otorgado a favor de la Optante o la sociedad que de su grupo ésta libremente designe.

6. ELEVACIÓN A PÚBLICO DE LA OPCIÓN

Las Partes convienen expresamente que cualquiera de ellas podrá solicitar a la otra la elevación a público del presente contrato, lo que ambas consienten desde ahora, siendo de cuenta de la peticionaria los gastos que ello originara.

No obstante, se faculta a la optante para otorgar en nombre y representación de la concedente, la escritura pública de arrendamiento.

7. PROHIBICIÓN DE DISPONER

La Concedente se compromete en caso de venta a notificar al Optante su intención de vender la Finca, y a notificar y asegurar que la potencial venta no afecte ni perjudique los derechos y las obligaciones previstos de este Contrato ni en el Contrato de Arrendamiento que se acompaña como **Anexo II**. En todo caso el Concedente se compromete a mantener la Finca libre de ocupantes, cargas, gravámenes y afecciones de todo tipo, salvo las inherentes al proceso de la tramitación de los citados permisos y licencias, hasta el otorgamiento de la escritura pública de arrendamiento.

8. CESIÓN

Las Partes no podrán transmitir o ceder por título alguno los derechos y obligaciones nacidos del presente Contrato, sin el consentimiento previo y por escrito de la otra Parte.

Como excepción se autoriza a la Optante para que pueda ceder el presente Contrato a la sociedad de su grupo que esta libremente designe.

9. CONFIDENCIALIDAD Y PROTECCION DE DATOS

9.1 Confidencialidad: Toda la documentación e información que se suministre por cualquiera de las Partes a la otra en el marco del presente Contrato será considerada como confidencial, existiendo por las Partes el compromiso de no divulgar ni poner en conocimiento de terceros los datos recibidos, salvo autorización previa y expresa por la otra Parte y no utilizaran la información para fines distintos a los del objeto del Contrato.

9.2 Información sobre Protección de Datos:

RESPONSABLE DEL TRATAMIENTO: el Optante cuyos datos figuran en el encabezamiento del Contrato. FINALIDAD: suscripción, mantenimiento y gestión de la relación contractual. LEGITIMACIÓN Y PLAZOS DE CONSERVACIÓN: ejecución de la relación contractual. Los datos se conservarán mientras se mantenga la relación y, en cualquier caso, durante los plazos legales que sean de aplicación. EJERCICIO DE DERECHOS: Puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, portabilidad y la limitación u oposición, dirigiéndose por escrito a la

dirección derechosinteresados@capitalenergy.com. Los interesados tienen derecho a reclamar ante la Autoridad de Control (Agencia Española de Protección de Datos: www.aepd.es). Para más información puede contactar con el Delegado de Protección de Datos en dpo@capitalenergy.com

10. REPRESENTANTES Y NOTIFICACIONES

Todas las notificaciones que deban realizarse las Partes en relación con el presente Contrato se efectuarán a las direcciones que figuran en el encabezado del mismo.

11. NULIDAD PARCIAL Y MODIFICACIONES

En caso de que una o más cláusulas o disposiciones del presente Contrato fueren o devinieran total o parcialmente nulas o ineficaces, o se diera el caso de una imprecisión en alguna disposición, tal circunstancia no afectará a la validez del resto de las cláusulas o disposiciones.

Cualquier modificación del presente Contrato requerirá el acuerdo de ambas Partes.

12. LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN

Este Contrato se registrará y se interpretará de acuerdo con lo previsto en la legislación española.

Para cuantas cuestiones surjan entre las Partes en torno a la interpretación, cumplimiento y/ o ejecución del presente Contrato, ambas Partes se someten expresamente a la competencia de los Juzgados y Tribunales de la ciudad del partido judicial en el que se encuentran los Terrenos, con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.

Y en prueba de conformidad firman el presente Contrato por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en la fecha y lugar indicados en el encabezamiento.

La Optante.

La Concedente

Green Capital Power S.L.
Fdo. 

Fdo. ccccccccccccccccccc

ANEXO NÚMERO 2

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En _____, a _____ de _____ del 2020

REUNIDOS

De una parte:

D. [*], con DNI número[*], mayor de edad, (Viudo, soltero, o casado [en régimen de gananciales con Dña. [*], con DNI número [*] y con domicilio a estos efectos en DNI número [*], actuando en su propio nombre y derecho,(en adelante, indistintamente referido como el “**Propietario**” o “**Arrendador**”).

Y de otra parte:

D. [REDACTED], mayor de edad, de nacionalidad española, con DNI número [REDACTED] en vigor, en nombre y representación de la sociedad **Green Capital Power, S.L.** (en adelante, “Green Capital”), con C.I.F. B-85.945.475, constituida en virtud de escritura pública otorgada el día 30 de abril de 2010 ante el Notario de Madrid, D. Luis Felipe Rivas Recio, con el número 814 de su protocolo, y con poder de representación otorgado en escritura pública el día 06 de febrero de 2020 ante el Notario de Madrid, D. Celso Mendéz Ureña, con el número 972 de su protocolo, con domicilio a estos efectos en calle Uría, Nº 20, 2ºD, 33.003, Oviedo. (en adelante también el “**Arrendatario**”),

El **Arrendador** y **Arrendatario** podrán denominarse en adelante, y conjuntamente, como las “**Partes**”, e individualmente como la “**Parte**”.

Reconociéndose los reunidos la capacidad civil necesaria para contratar y obligarse y, en especial, para otorgar el presente documento,

EXPONEN

- I. Que el **Arrendador**, es propietario en pleno dominio con carácter privativo-ganancial del 100% de una /las siguientes finca/s y cuya información registral se adjunta al presente contrato como **Anexo II:**

- a. **Finca Registral N° cccc “xxxxxxxxxxx”**: Francisco Gayo Gancedo es titular del pleno dominio de una **treinta y ochoava parte (1/38)** indivisa por título de compraventa, inscrita al Tomo 116, libro 83, folio 148, inscripción 6ª.

Constituida en la zona de instalación del parque eólico por las siguientes parcelas catastrales:

- Tineo, Polígono 18, parcela 18 (parte). Ref: 33073A01800018.
 - Tineo, Polígono 18, parcela 361 (parte). Ref: 33073A01800361.
 - Tineo, Polígono 19, parcela 328. Ref: 33073A01900328.
 - Tineo, Polígono 19, parcela 12.646 (parte). Ref: 33073A01912646.
 - Valdés, Polígono 119, Varias parcelas por error en delimitación catastro.
- b. **Rústica Parcela 848 del polígono 119** del catastro de Rústica de Valdés, sita en términos de “Penitina”, Valdés, uso agrario y con una extensión superficial de 14.474 m². Linda: Norte, parcela 863 del polígono 119; Sur, parcela 328 del polígono 19; Este, parcela 850 del polígono 119; Oeste, parcela 849 del polígono 119.
- Referencia Catastral: 33034A11900848.

En cuya pacífica posesión se encuentra y manifiesta que ostenta la posesión, pacífica e ininterrumpida de los bienes indicados en el párrafo anterior (en adelante, la “Finca”).

Cargas y gravámenes: La Finca se encuentra libre de cargas y gravámenes.

Situación posesoria: La Finca se encuentra libre de arrendatarios, ocupantes y precaristas.

- II. Que el **Arrendatario** o **Green Capital** es una sociedad cuya principal actividad es la promoción, construcción y explotación instalaciones de energía renovable, y en este caso del parque eólico denominado **Parque Eólico Palancas**, situado en los municipios de Valdés y Cudillero (en lo sucesivo el “Parque”).
- III. Que, para la instalación del Parque eólico y todas sus infraestructuras necesarias, (incluidas pero sin carácter limitativo, aerogeneradores, explanadas de montaje, viales, líneas de evacuación, subestación, centros de transformación, instalaciones auxiliares, etc.) el **Propietario** arrienda la parte de la Finca necesaria al **Arrendatario**.

La parte de la Finca arrendada, objeto del presente contrato (en adelante, el “Terreno”), se encuentra incluida dentro de la Zona de Afección del parque eólico y se define por una poligonal delimitada en sus márgenes exteriores en coordenadas UTM expresadas en número y plasmada gráficamente en el plano adjunto como **Anexo I**.

Dentro de dicha poligonal, las afecciones sobre el **Terreno** son las siguientes:

N.º FINCA	MUNIC	POL.	PARC.	REF CATASTRAL	Cimentación	Plataforma	Vial	línea Subterránea	Vuelo Aero	Servidumbre Viento
					(m2)	(m2)	(m2)	(m2)	(m2)	(m2)

** Estas afecciones son orientativas, pudiendo aumentar, disminuir o incluso desaparecer, en función del Proyecto Técnico de Construcción finalmente Autorizado y Aprobado por la administración pertinente.*

- IV. Que estando el Propietario y el Arrendatario interesados en constituir un arrendamiento sobre el Terreno y teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, las Partes convienen en establecer el presente Contrato de Arrendamiento de acuerdo con los siguientes pactos, condiciones y

CLAUSULAS

PRIMERA.-OBJETO.

- 1.1. El **Arrendador** cede en arrendamiento a la compañía **Green Capital**, que lo toma y acepta por medio de su legal representante en este acto, el Terreno descrito en el **Expositivo III** de este contrato y cuya delimitación se representa gráficamente en el plano incluido como **Anexo I**.
- 1.2. El Terreno objeto de este contrato será destinado por el Arrendatario a la promoción de un proyecto, construcción y posterior explotación del Parque para la generación de electricidad a partir de energía eólica, en los términos descritos en el **Expositivo III** de este contrato.
- 1.3. El arrendamiento se extiende al uso del subsuelo, del suelo y del vuelo, en la medida en que sea necesario para la construcción, mantenimiento y explotación del Parque y de sus instalaciones de evacuación, así como del resto de instalaciones auxiliares a la misma, incluyendo los recursos naturales del Terreno que fueran necesarios para la actividad desarrollada por el Parque.
- 1.4. La Base Cartográfica usada para el cálculo de las afecciones es la Cartografía Catastral publicada por la Dirección General del Catastro, organismo dependiente del Ministerio de Hacienda. Cualquier modificación o cambio futuro en dicha cartografía, deberá ser comunicado por el Propietario al Arrendatario, de tal forma que se ajustarán las afecciones resultantes.

SEGUNDA.-DESTINO.

- 2.1. El Arrendatario destinará los Terrenos al objeto descrito en la Cláusula Primera, quedando expresamente excluido cualquier otro destino o utilización de los terrenos durante el periodo del arriendo, salvo acuerdo escrito entre las Partes.
- 2.2. Las Partes convienen que los Terrenos objeto del presente contrato no serán susceptibles de otros arrendamientos simultáneos ni de cualesquiera otros aprovechamientos, ya sean compatibles y/o principales, salvo lo estipulado posteriormente.

TERCERA.-DURACIÓN Y ENTRADA EN VIGOR.

- 3.1 El presente contrato de arrendamiento se conviene por un período de Treinta (30) años contados a partir de la fecha de otorgamiento de Escritura pública de arrendamiento efectuada ante Notario. (en adelante, el "Plazo de Duración").
- 3.2 No obstante, el Arrendador y el Arrendatario, de mutuo acuerdo entre ambos, podrán libremente prorrogar la duración del arrendamiento por periodos de cinco (5) años hasta un total de 50 años.

CUARTA.- RENTA

- 4.1. En contraprestación por el Arrendamiento del 100% del Terreno descrito en el **Expositivo III**, el Arrendatario se compromete a abonar al Arrendador un canon anual de **OCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO EUROS con DOCE CÉNTIMOS (8.654,12 €)** anuales más el I.V.A. que le corresponda (en adelante el "Precio").
- 4.2. El Precio a percibir se valorará en función de las afecciones sobre el Terreno, de conformidad con los siguientes importes:

➤ CIMENTACIÓN:	0,85 €/m ² .
➤ PLATAFORMA:	0,80 €/m ² .
➤ VIALES:	0,80 €/m ² .
➤ SUBESTACIÓN:	0,80 €/m ² .
➤ TORRE DE MEDICIÓN:	0,80 €/m ² .
➤ LINEA SUBTERRANEA:	0,40 €/m ² .
➤ SERVIDUMBRE DE VUELO:	0,40 €/m ² .

En el caso de que la empresa llegue a acuerdos con otros propietarios de los terrenos afectados por el Parque por importes superiores a los anteriores, estos precios se actualizarán en igual medida.

- 4.3. En el caso de que por causas técnicas, ambientales, arqueológicas, etc. no se pueda ejecutar la instalación de alguno de los aerogeneradores, o sea necesaria su reubicación, se recalculará el Precio según las nuevas afecciones sobre el terreno designadas en el Proyecto Técnico de Construcción finalmente Autorizado y Aprobado por la administración pertinente., en base a los importes descritos en la **Clausula 4.2.** anterior; pudiendo darse el caso de que las afecciones sobre la finca de la que forma parte el terreno aumenten, disminuyan o incluso desaparezcan.
- 4.4. La primera anualidad del precio será satisfecha por el Arrendatario al Propietario, en un único pago tras la puesta en marcha del Parque. El pago se realizará dentro de los cuarenta y cinco (45) primeros días del año siguiente al de puesta en marcha, previa presentación de la correspondiente factura por parte del Propietario.

Este pago será proporcional a los meses de construcción y a los meses de funcionamiento correspondientes, comprendidos entre el inicio de las obras y el 31 de diciembre del año de puesta en marcha.

- 4.5. Los sucesivos pagos se realizarán por anualidades naturales vencidas, y dentro de los cuarenta y cinco (45) primeros días naturales de cada año, previa presentación de la correspondiente factura por parte del Propietario.
- 4.6. El importe correspondiente a la última anualidad será prorrateado en función del tiempo transcurrido hasta la retirada de las instalaciones del Parque.
- 4.7. El Precio convenido en la **Clausula 4.1.**, se actualizará automáticamente en base al IPC del año anterior. Cuando el índice sea publicado y por tanto conocido por el Arrendatario, ésta notificará al Arrendador el importe de la renta revisada
- 4.8. El pago del Precio por parte del Arrendatario al Arrendador se realizará a la cuenta bancaria indicada por el arrendador en el momento de emitir la factura correspondiente.
- 4.9. El Precio incluye las alteraciones y modificaciones en el suelo que se puedan producir en los Terrenos como consecuencia de la construcción, explotación o mantenimiento del Parque, así como cualquier instalación auxiliar que resultara preciso instalar para la construcción, instalación, explotación o mantenimiento del Parque, incluyendo, pero sin carácter limitativo; cunetas, desagües, arquetas, centros de transformación, etc.
- 4.10. El propietario se compromete a devolver el dinero percibido, total o proporcionalmente a la cuota reclamada, en caso de que apareciese otro titular que acreditase fehacientemente derecho de propiedad sobre la cuota de propiedad de la finca afectada que el Propietario manifiesta disponer.
- 4.11. Cualquier aumento en la cuantía del IBI de los Terrenos como consecuencia de cualesquiera eventuales modificaciones en la normativa que afecten a la clasificación de los suelos ocupados por las instalaciones del Parque será a cargo del Arrendatario.

QUINTA.-DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Durante su vigencia, las disposiciones del presente contrato de arrendamiento beneficiarán y vincularán a las Partes, sus sucesores, herederos, representantes legales y cesionarios. Ninguna modificación y/o renuncia de las disposiciones contenidas en el presente contrato de arrendamiento será válida, salvo que sea efectuada por escrito y firmada por cada una de las Partes.

El Terreno será destinado a la generación de energía eléctrica a partir de fuentes de energía renovables, para ello, será necesario que el Arrendatario obtenga los permisos y licencias necesarias, en especial, las licencias de obras y de actividad.

Por lo tanto, El Arrendador, se obliga a:

- a) Facilitar al Arrendatario la documentación relativa a la Finca que resulte necesaria para la realización de las gestiones pertinentes.
- b) Colaborar en lo posible en el proceso de la tramitación de obtención de permisos y licencias que sean necesarios.
- c) Permitir al Arrendatario y a los técnicos que ésta designe el acceso a la Finca.
- d) El Arrendador podrá continuar explotando los Terrenos de la Finca, siempre y cuando dicha explotación no perjudique los derechos de uso, presentes o futuros, que se le reconocen al Arrendatario, en los términos y condiciones previstos en el presente Contrato, y acordando con el Arrendatario o con el operador de la instalación el acceso del Arrendador a los mismos.

Por su parte, el Arrendatario se compromete a:

- a) Informar al Arrendador sobre el estado del proyecto.
- b) Pagar las cantidades estipuladas en cada caso.
- c) Abonar los eventuales gastos justificados e incurridos por el Arrendador que hayan sido pre aprobados por parte del Arrendatario, en el proceso de colaboración para la obtención de las correspondientes licencias y permisos.
- d) Proponer los accesos necesarios que afecten a la Finca del Arrendador, de manera que sean designados de forma conjunta, y siempre que sean técnicamente adecuados a la implantación del Parque.

- e) Reponer los cierres que se vean afectados por la instauración las Instalaciones o por su utilización futura. Dicha reposición se llevará a cabo con materiales y dimensiones similares a los existentes.
- f) Satisfacer los Impuestos, Tasas y Arbitrios, y otros impuestos que graven, de la instalación y explotación del Parque.
- g) El Arrendatario se obliga en el momento que inicie la construcción del Parque a asegurar los Terrenos y la construcción que sobre ellos se haga durante la totalidad de la vida del arrendamiento de tal forma que el Propietario quede cubierto por las pólizas de seguro de los daños y perjuicios puedan derivarse para los Terrenos por la construcción y explotación del Parque, excepto causas imputables al mismo. En todo caso, el Arrendatario deberá reponer las instalaciones existentes en la parcela del arrendador (muros de cierre, pozos de agua, ...) una vez finalizada la fase de obra.
- h) A desmantelar el Parque cuando se agote la vida útil de la misma dejando los Terrenos en un estado similar al del comienzo del Arrendamiento, y en todo caso apto para el uso previo al de la construcción.

Durante la explotación de las Instalaciones el Arrendatario:

- a) Queda facultado durante toda la vigencia del Contrato, sin necesidad de autorización del Arrendador, para realizar cuantas obras sean necesarias para el desarrollo de su actividad. Dichas obras, antes de su realización, deberán ser comunicadas por la Arrendataria al Arrendador con una antelación de cinco días.
- b) Serán de su cuenta y cargo todas las obras de conservación, reparación y mantenimiento de las obras, edificaciones e instalaciones del Parque.
- c) Podrá contratar a su cargo, un servicio de vigilancia en cualquier momento.
- d) Activará las pólizas de seguros que exijan las entidades financieras u Organismos Competentes, para la consecución de la construcción y durante la explotación de la Instalación.

SEXTA.- ESTADO DE LA FINCA.

Será de cuenta del Arrendatario los costes de los servicios de energía eléctrica, gas, agua, etc.

SÉPTIMA.- CESIÓN Y SUBARRIENDO.

Las Partes convienen que el Arrendatario, podrá ceder su posición contractual en el presente Contrato a cualquier Sociedad de su mismo grupo, ya constituidas o por constituir, o a cualquier tercero, obligándose, exclusivamente, a notificar su decisión al Arrendador. La cesión no dará derecho al Arrendador a incrementar la renta.

De la misma forma, sin necesidad de consentimiento previo del Arrendador, se faculta a la Arrendadora a ceder el derecho de uso de los viales e instalaciones, a cualquier sociedad perteneciente al grupo o cualquier otra empresa perteneciente al Sector para el posible uso de las instalaciones.

El Arrendador podrá transmitir, ceder, o enajenar por cualquier título los terrenos, si bien deberá comunicarlo por escrito al Arrendatario y estará obligado a comunicar el presente Arrendamiento al nuevo adquirente, de forma que el nuevo propietario deberá quedar subrogado en todos los derechos y obligaciones que se especifican en este Contrato.

OCTAVA.- INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES. RESOLUCIÓN.

El presente Contrato podrá resolverse, a instancia del Arrendatario, previa comunicación por escrito a la Arrendadora, en caso de concurrencia de cualquiera de las causas siguientes:

- a) En caso de no obtención de la totalidad de permisos, licencias y autorizaciones precisos para la construcción y explotación del Parque incluyendo las de sus infraestructuras de evacuación, punto de conexión, y los terrenos precisos para la ubicación de unos y otras, o por falta de viabilidad técnica, administrativa y/o económica del proyecto.

- b) Si se modifica la regulación del sector eléctrico de manera que la explotación de las instalaciones no permita al Arrendatario obtener una rentabilidad razonable en función de la inversión realizada.
- c) Si concurre cualquier circunstancia sobrevenida que haga que la explotación de las instalaciones eólicas construidas sobre la Finca no resultara rentable.

La resolución del presente Contrato por las causas señaladas anteriormente no generará derechos para ninguna de las Partes, de manera que no se podrá solicitar indemnización alguna en concepto de daños y perjuicios.

El presente Contrato podrá resolverse, a instancia del **Arrendador**, previa comunicación por escrito al Arrendatario, en caso de concurrencia de cualquiera de las causas siguientes:

- a) En caso de impago por el Arrendatario del Precio, siempre que el Arrendador esté al corriente de sus obligaciones de acuerdo con el presente Contrato. A efectos de lo previsto en la presente Cláusula, se considerará que existe impago cuando, transcurrido el plazo previsto de pago y habiendo el Propietario requerido de forma fehaciente al Arrendatario, éste no abonase lo adeudado en un plazo máximo de sesenta (60) días naturales desde la recepción del requerimiento indicado.

Asimismo, con carácter general, el presente Contrato quedará extinguido:

- a) por mutuo acuerdo de las Partes
- b) a la fecha de finalización del Contrato o de cualquiera de sus prórrogas, y
- c) por incumplimiento de cualquier de las Partes de las obligaciones asumidas en virtud del presente Contrato de acuerdo al párrafo siguiente.

En el supuesto de incumplimiento de alguna de las Partes y antes de resolver el presente Contrato, la Parte cumplidora deberá notificar por escrito a la incumplidora la producción del incumplimiento en cuestión, apercibiéndole de la próxima resolución del Contrato y otorgándole un plazo de sesenta (60) días naturales desde dicha notificación para que subsane dicho incumplimiento.

Si transcurrido dicho plazo el incumplimiento no ha sido subsanado, la Parte cumplidora podrá instar la resolución del Contrato, haciendo efectiva su terminación mediante una comunicación por escrito a la Parte incumplidora.

NOVENA.- CONFIDENCIALIDAD Y PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES.

9.1 Confidencialidad: Las Partes convienen que el contenido del presente Contrato es confidencial y, por lo tanto, deberán adoptar todas las medidas necesarias para preservar su confidencialidad, a menos que su revelación sea exigida por las autoridades competentes. Salvo por exigencia legal, y únicamente por tal causa, las Partes no revelarán, ni utilizarán, en ningún momento y por cualquier medio, ninguna información proporcionada por una de las Partes a la otra en relación con el contenido del presente Contrato.

9.2 Información sobre Protección de Datos: RESPONSABLE DEL TRATAMIENTO: el Optante cuyos datos figuran en el encabezamiento del Contrato. FINALIDAD: suscripción, mantenimiento y gestión de la relación contractual. LEGITIMACIÓN Y PLAZOS DE CONSERVACIÓN: ejecución de la relación contractual. Los datos se conservarán mientras se mantenga la relación y, en cualquier caso, durante los plazos legales que sean de aplicación. EJERCICIO DE DERECHOS: Puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, portabilidad y la limitación u oposición, dirigiéndose por escrito a la dirección derechosinteresados@capitalenergy.com. Los interesados tienen derecho a reclamar ante la Autoridad de Control (Agencia Española de Protección de Datos: www.aepd.es). Para más información puede contactar con el Delegado de Protección de Datos en dpo@capitalenergy.com

DECIMA.-ELEVACIÓN A PÚBLICO. REGISTRO DE LA PROPIEDAD. TRANSMISIÓN DE LOS TERRENOS

El presente contrato de arrendamiento, y cualesquiera otras modificaciones del mismo, se suscribirán ante Notario y se elevará a escritura pública a petición del **Arrendatario** dentro de los veinte días siguientes al de su firma, siendo de cuenta del Arrendatario los gastos, tasas e impuestos que ello originara.

El **Arrendador** se compromete a que en el supuesto de que se transmitan los terrenos, ya sea total o parcialmente, a título oneroso o gratuito, los nuevos propietarios se subroguen en todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato, informándose con (30) días de antelación al Arrendatario.

En caso de transmisión de los Terrenos, incluido el caso de venta, subasta o aportación a una nueva entidad que pudiera ser su sucesora por medio de una fusión, escisión, transmisión de negocio o cualquier otra forma legal, el **Arrendatario** se compromete a que el nuevo propietario de los Terrenos se subrogue automáticamente en su posición en el presente Contrato y las modificaciones que se hubieran hecho al mismo acordadas entre las Partes.

UNDÉCIMA.-DECLARACIONES, GARANTÍAS DEL PROPIETARIO Y EXPROPIACIÓN PACTADA

El Propietario o Arrendador declara y garantiza a favor del Arrendatario:

- a) Que es propietario de pleno derecho, del Terreno (la Finca) sin que existan limitaciones o restricciones de cualquier naturaleza que pudieran impedir o limitar la válida formalización del Arrendamiento sobre los Terrenos.
- b) No existen contratos que afecten o graven los Terrenos. Asimismo, manifiesta el Propietario que el presente Contrato se firma sin perjudicar a ningún otro derecho previo existente que el Propietario tuviera concertado.

En el caso de que la documentación de la Finca no esté actualizada en el Registro de la Propiedad y por tanto no sea posible su elevación a público; ambas partes convienen la **expropiación pactada** de los terrenos de la forma que a continuación se indica:

- a) En el supuesto de **no disponer documentación justificativa que acredite fehacientemente la titularidad de la parcela ni justificar con solvencia el tracto sucesivo de la misma para garantizar el poder y dominio**, ambas partes acuerdan una expropiación pactada de la parcela.
- b) En este sentido, **el Propietario o Arrendador se compromete a acudir al Acta Previa a la Ocupación, renunciando en ese acto al cobro de las cantidades que le pudiesen corresponder en concepto de Depósitos Previos a la Ocupación e Indemnización por Rápida Ocupación, autorizando la ocupación de la parcela, procediéndose en ese momento a la suscripción del oportuno Mutuo Acuerdo, que se registrará por las condiciones establecidas en el presente contrato.**
- c) En el caso, de que durante el procedimiento expropiatorio no se pueda acreditar la titularidad de la parcela o exista un tercero que reclame la propiedad de la finca, las cantidades a percibir serán depositadas en la Caja General de Depósitos hasta la definitiva acreditación de titularidad.

DUODÉCIMA.- RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.

Las Partes se comprometen a resolver de manera amistosa cualquier desacuerdo que pueda surgir en el desarrollo del presente Contrato. En caso de no alcanzar un acuerdo, las Partes se someten para la resolución de cualquier controversia que pudiera derivarse de este Contrato a los Juzgados y Tribunales de la ciudad del partido judicial en el que se encuentran los Terrenos, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.

DECIMOTERCERA.- NOTIFICACIONES.

Todas las notificaciones que deban realizarse las Partes en relación con el presente Contrato se efectuarán a las direcciones que figuran en el encabezado del mismo.

Cualquier eventual cambio o traslado de cualquiera de los indicados domicilios o números de fax, debe notificarse fehacientemente de inmediato a las otras Partes o, de lo contrario, se entenderá que las notificaciones efectuadas en los domicilios y direcciones de correo electrónico antes reseñados surtirán plenos efectos.

DECIMOCUARTA.- LEGISLACIÓN.

El presente contrato, con sus Anexos, prevalecerá sobre cualesquiera otros documentos, negociaciones, acuerdos, manifestaciones y/o comunicaciones, ya sean verbales o escritas, de fecha anterior al mismo, que se opongan o entren en contradicción con lo estipulado en este documento.

Y en prueba de conformidad, se firma por las Partes el presente contrato de arrendamiento, por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

El Arrendatario.

El Propietario-Arrendador

Green Capital Power S.L.
Fdo. 

Fdo. ccccccccccccccccccc