

ANEXO III

ESTIPULACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Primera.- OBJETO.

El Arrendador cede en arrendamiento al Arrendatario, que lo toma y acepta por medio de su legal representante en este acto, el Terreno descrito en el Expositivo de este Contrato, tal y como queda delimitado en el plano adjuntado como ANEXO.

El Terreno objeto de este Contrato será destinado por el Arrendatario a la promoción de un proyecto, construcción y posterior explotación de la Planta industrial para la generación de electricidad a partir de energía solar fotovoltaica, en los términos descritos en el Expositivo I de este Contrato.

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 de la Planta y de sus instalaciones de evacuación, así como del resto de instalaciones auxiliares a la misma.

Si fuera preciso, se constituirán por el Arrendador en favor del Arrendatario las servidumbres o derechos de acceso sobre la Finca que resulten necesarios para que el Arrendatario pueda desarrollar su Actividad sobre el Terreno, y en su caso para las consiguientes instalaciones de conducciones eléctricas, obligándose el Arrendatario a devolver la superficie de la Finca que se viera afectada por las servidumbres que se pudieran constituir, al término del arrendamiento, a su estado original, siendo todos los gastos e impuestos que se generen por la constitución de dichas servidumbres, así como por la cancelación de las mismas a la finalización del presente Contrato, de cuenta y cargo del Arrendatario.

Segunda.- DESTINO.

El Arrendatario destinará el Terreno sólo y exclusivamente a la generación de energía eléctrica a partir de fuentes de energía renovables, y en concreto a la construcción y explotación de una planta de energía solar fotovoltaica, de conformidad con lo previsto por la legislación de específica aplicación a la materia, quedando expresamente excluido cualquier otro destino o utilización del Terreno por el Arrendatario durante el periodo del arriendo, salvo acuerdo expreso previo y por escrito entre las Partes.

Tercera.- DURACION Y ENTRADA EN VIGOR.

El presente Contrato de Arrendamiento tendrá una duración de CUARENTA (40) AÑOS (en adelante el "Plazo del Contrato"), que comenzará a contarse a partir del día de la firma del presente Contrato.

Una vez vencido el Plazo del Contrato de CUARENTA (40) AÑOS, el Contrato será prorrogable por un período adicional de CINCO (5) AÑOS, hasta un máximo de CUARENTA Y CINCO (45) AÑOS, previa convención de las Partes de mutuo acuerdo. Si el Arrendatario estuviera interesado en la concesión de esa prórroga lo solicitará al Arrendador, con una antelación mínima de seis (6) meses a la fecha de expiración del Plazo del Contrato. Las Partes negociarán de buena fe la concesión de esta prórroga quinquenal.

En atención a lo establecido en el artículo 1.566 del Código Civil, y en cuanto a la tácita reconducción, el Arrendatario se da por requerido, desde ahora, y para el momento en que finalice la vigencia del presente Contrato, a fin de que entregue el Terreno y no continúe con el uso del mismo una vez concluido el Plazo del Contrato.

Cuarta.- RENTA.

Las Partes convienen en fijar la renta para el primer año de vigencia del Contrato sobre el Terreno, en la cantidad deEUROS (..... €) (en adelante, la "Renta"). Dicha Renta es el resultado de multiplicar la superficie del Terreno por MIL TRESCIEN-TOS EUROS (1.300 €) por hectárea y año.

A la cantidad fijada como renta anual se le añadirá el IVA correspondiente al tipo legal vigente, y se practicará la retención que corresponda, emitiéndose la pertinente factura por el Arrendador.

La Renta establecida ha sido fijada por las Partes con independencia de la utilización u ocupación o no por parte del Arrendatario del Terreno.

El pago de la Renta convenida, incluido el IVA correspondiente, se efectuará en un único pago, dentro de los DIEZ (10) primeros días de cada año de vigencia del Contrato, abonándose en este acto el pago de la primera anualidad.

La Renta se abonará mediante transferencia bancaria a la siguiente cuenta corriente del Arrendador, que se especifica a continuación (o cualquier otra que indique el Arrendador, previa comunicación al Arrendatario): IBAN

El retraso en el cumplimiento por el Arrendatario de cualesquiera obligaciones de pago a que se obliga por el presente Contrato devengará un interés de demora a favor del Arrendador igual al interés legal del dinero más QUINIENTOS PUNTOS BASICOS (equivalentes a un 5 %), sin necesidad de previa intimación al Arrendatario y sin perjuicio de la facultad del Arrendador de resolver el presente Contrato.

Quinta.- ACTUALIZACION Y REVISION DE LA RENTA

La Renta convenida en la Cláusula Cuarta será objeto de actualizaciones anuales al alza conforme a los incrementos que experimente el Índice de Precios de Consumo (IPC) (referido al Conjunto Nacional Total) publicado por el Instituto Nacional de Estadística en los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de revisión. A tal efecto, se proce-

derá al término de cada año de vigencia del Contrato, a comparar el índice correspondiente al mes de firma del Contrato de ese año, publicado por el referido Instituto, con el correspondiente a la misma fecha del año anterior, y el porcentaje de incremento, en su caso, resultante se aplicará a la Renta vigente en el momento de la revisión. Si la variación del IPC fuera negativa, se mantendrá la Renta que estuviere vigente en el momento de la revisión de acuerdo con este Contrato. Las actualizaciones anuales serán acumulativas. La nueva Renta será exigible a partir de cumplirse cada año de vigencia del Contrato.

Teniendo en cuenta la posibilidad de retraso en la publicación del índice antes mencionado, las Partes pactan expresamente que los aumentos que correspondan por este sistema de revisión se aplicarán con efecto retroactivo a la fecha en que debería haberse iniciado el cobro de la Renta ya revisada, girándose el correspondiente recibo una vez se conozcan con carácter provisional los mencionados índices, haciéndose posteriormente y cuando se conozcan con carácter definitivo, la liquidación en más o en menos, si es que variase ésta con respecto a la provisional.

Si por cualquier causa, dejaran de publicarse los índices del Instituto Nacional de Estadística, se acudirá, para la revisión prevista en esta Cláusula, a cualquier otro índice que con carácter general e iguales efectos publique el organismo que sustituya a dicho Instituto en el futuro, o al de cualquier otro organismo oficial que recoja tales variaciones.

Sexta.- GARANTIA

Para garantizar el pago de la Renta y demás cantidades asimiladas, así como el cumplimiento de las obligaciones asumidas en el presente Contrato, el Arrendatario constituye en este acto un depósito no remunerado a favor del Arrendador por importe de una anualidad de la Renta inicial, es decir, por importe de EUROS (..... €), mediante transferencia a la cuenta corriente indicada en la Estipulación Cuarta, obligándose el Arrendatario a que durante toda la vigencia del presente Contrato se haya constituido un depósito que cubra el indicado importe de Renta, con sus actualizaciones. Fotocopia del justificante de dicha transferencia se adjunta a este documento como ANEXO.

Si fuera voluntad del Arrendatario, podrá, previa comunicación fehaciente al Arrendador con una antelación mínima de treinta (30) días naturales, en cualquier momento, sustituir el expresado importe por un aval bancario a primer requerimiento expedido por Entidad de Crédito de primer orden, por el mismo importe antes indicado. Dicho aval habrá de ser redactado con arreglo al modelo que se adjunta al presente Contrato como ANEXO y su duración habrá de extenderse hasta un (1) mes después de la fecha de extinción del Contrato. A tal efecto, las Partes suscribirán el oportuno documento, entregando el Arrendador al Arrendatario mediante transferencia o cheque bancario el importe a que asciende la garantía, y, recibiendo del Arrendatario un aval bancario por el importe citado y redactado con arreglo al referido modelo.

La existencia del indicado depósito (o en su caso del aval bancario) no libera al Arrendatario de abonar anualmente el pago de la Renta, y cumplir con las demás obligaciones económicas, en los términos convenidos en el presente Contrato.

Ante la falta de pago o incumplimiento de cualquiera de las obligaciones recogidas en el presente Contrato, el Arrendatario autoriza desde ya al Arrendador a hacer suya la cantidad depositada (o a ejecutar el aval bancario), hasta donde resulte necesario para cubrir las responsabilidades económicas derivadas del incumplimiento, sin perjuicio de la facultad de resolver este Contrato.

Al finalizar la vigencia del Contrato será devuelta la cantidad depositada (o en su caso el aval bancario) al Arrendatario como máximo un (1) mes después de la Fecha de Finalización del presente Contrato, siempre que el Arrendador no tenga nada que reclamar al Arrendatario en virtud de las obligaciones contraídas en el presente Contrato.

Séptima.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

Dado que conforme a lo dispuesto en la Estipulación Segunda, el Terreno será destinado a la generación de energía eléctrica a partir de fuentes de energía renovables, y en concreto a la construcción y explotación de una planta de energía solar fotovoltaica, será necesario que el Arrendatario obtenga todos los permisos y licencias necesarias para la implantación de la Planta y, en especial, las licencias de obras y de actividad.

Si una vez construida la Planta, el Terreno objeto del presente Contrato que se situara en la parte exterior del vallado perimetral de la Planta fuera susceptible de aprovechamiento agrícola y/o ganadero, y dichos aprovechamientos fueran compatibles con el destino pactado a realizar por el Arrendatario, las Partes negociarán de buena fe la posibilidad de que el Arrendador pueda explotar los referidos terrenos mediante dichos aprovechamientos, siendo preferido el Arrendador a un tercero que estuviera interesado en dichos aprovechamientos si igualase los términos y condiciones ofrecidos por dicho tercero.

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, que sean técnicamente adecuados a la implantación de la Planta, procurando causar los menores perjuicios a la actividad que pudiera desarrollar el Arrendador en el resto de la Finca.

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 hecha por escrito firmada por cada una de las Partes.

Asimismo, serán de cuenta del Arrendatario los gastos derivados de los consumos de los suministros de todo orden que se pudieran generar por las obras que pretende realizar y por la actividad de la Planta a llevar a cabo en el Terreno.

El presente Contrato de Arrendamiento no constituye sociedad mercantil ni ningún otro tipo de acuerdo societario entre las Partes, ni relación laboral alguna, ni de representación y/o agencia; de tal modo que las responsabilidades contractuales derivadas de este Contrato de Arrendamiento serán asumidas en nombre y por cuenta propia por cada Parte sin posibilidad de su traslación o repercusión a la otra Parte.

7.1 Obras, Mantenimiento y Reparaciones

El Arrendatario queda facultado durante toda la vigencia del Contrato, sin necesidad de ulterior autorización del Arrendador, para realizar a su costa, en el Terreno, cuantas obras sean necesarias o convenientes para el desarrollo de su actividad, no sólo las que se refieran a la implantación o construcción inicial de la Planta, sino también las que impliquen alteración, modificación o sustitución de las construcciones, instalaciones o infraestructuras ya existentes o realizando otras nuevas, siempre y cuando dichas actuaciones cumplan con la legalidad vigente en cada momento.

Si así lo solicitare el Arrendador, el Arrendatario habrá de remitirle información relativa a dichas obras. Estas obras no supondrán en ningún caso un incremento de la Renta. En todo caso, el Arrendatario deberá obtener, por su cuenta y a su cargo, cuantas licencias y autorizaciones sean necesarias para la ejecución de tales obras.

El Arrendador se compromete a colaborar con el Arrendatario en caso de que resultara necesario solicitar autorizaciones o realizar gestiones ante cualquier autoridad en relación con la Planta, si bien cualquier coste o gasto que se pudiera derivar de tales solicitudes o gestiones serán en todo caso a cuenta del Arrendatario.

Serán de cuenta y cargo del Arrendatario todas las obras de conservación, reparación y mantenimiento de las obras, edificaciones e instalaciones de la Planta.

El Arrendatario se compromete y obliga, a la finalización del Contrato, al desmantelamiento de todos los elementos y construcciones que hubiere instalados en el Terreno, de tal manera que el Terreno ha de quedar en igual estado que el que tenía a la suscripción del presente Contrato. Para llevar a efecto dicho desmantelamiento, el Arrendatario dispondrá de un plazo máximo de seis (6) meses tras la finalización del Contrato, viniendo obligado el Arrendatario, al dar comienzo a dicho plazo, a abonar la mitad del importe de la renta anual correspondiente al año inmediatamente anterior a la fecha de finalización, reajustándose el citado importe abonado anticipadamente en función del tiempo que finalmente utilizare el Arrendatario para llevar a efecto el completo desmantelamiento, una vez que el Arrendatario haya finalizado dicho desmantelamiento.

Si por la circunstancia que fuese el Arrendatario no cumpliera con dicha obligación de desmantelamiento, y quedasen obras, elementos o instalaciones en el Terreno o en la Fin-

ca transcurrido dicho plazo de seis (6) meses, o si el Arrendatario no devolviera al Arrendador la posesión pacífica del Terreno tras la expiración del referido plazo de seis (6) meses, en los términos previstos en este Contrato, se devengará a favor del Arrendador en concepto de indemnización por daños y perjuicios expresamente pactada por las Partes (renunciando en este acto las Partes, en el ámbito de la autonomía de la voluntad, a intentar la modificación de esa suma en más o en menos por los Tribunales de Justicia) y sin necesidad de previa intimación al Arrendatario, el doble de la Renta diaria que estuviera vigente en dicho momento por cada día de demora hasta que se produzca la devolución efectiva de la posesión del Terreno y/o el completo desmantelamiento de las obras, elementos e instalaciones, sin perjuicio de las acciones que procedan para exigirla judicialmente y sin perjuicio de que el Arrendador pueda proceder a la retirada de las obras, elementos e instalaciones por cuenta y a costa del Arrendatario, quien vendrá obligado a reembolsar todos los costes y gastos que se generen para reponer el Terreno o la Finca a su estado originario.

Si el Arrendatario fuera autorizado por los organismos ambientales correspondientes a trasplantar cualquier especie arbórea existente en la Finca o en el Terreno, dará traslado al Arrendador para que por éste último se decida el lugar más propicio para su replante dentro de la Finca.

Todos los elementos que el Arrendatario necesite para la Planta y que se instalen en el Terreno permanecerán, durante la vigencia del presente Contrato, en propiedad del Arrendatario, incluso en los supuestos de transmisión del Terreno a un tercero, por lo que no es de aplicación el régimen contemplado en los artículos 358 y siguientes del Código Civil.

7.2 Seguridad de la Planta

El Arrendatario podrá contratar a su cargo, un servicio de vigilancia en cualquier momento. Tendrá también derecho a vallar el perímetro de la Planta, a su costa y cargo.

7.3 Póliza de Seguros, Aval de Desmantelamiento y Seguridad Social.

El Arrendatario se compromete a contratar y mantener en vigor, con una compañía aseguradora de reconocida solvencia, durante toda la duración de este Contrato, un seguro que cubra la responsabilidad civil del Arrendatario por la actividad desarrollada en el Terreno y en la Planta, por sí, por sus empleados o por terceras personas con las que se relacione, en cuanto a los daños materiales o personales que se pudieran ocasionar, incluidos los que ocasionaran al Terreno.

Además, el Arrendatario se compromete a mantener en vigor y activas 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.

En todo caso, el Arrendatario será responsable de los daños que se pudieran causar, motivados por su actuación o la de sus empleados o autorizados.

El Arrendatario entregará al Arrendador copia del aval que en su caso se le hubiera exigido presentar ante el Organismo Competente en garantía del desmantelamiento de las instalaciones.

El Arrendatario asumirá los derechos, obligaciones y responsabilidades que como empresario le corresponden respecto del personal destinado a la Actividad desarrollada por la Planta, por cuanto el mismo depende exclusivamente del Arrendatario, dirigiendo y coordinando todas las tareas y actividades de dicho personal, ejercitando respecto del mismo las correspondientes facultades organizativas, de dirección y disciplinarias y siendo, asimismo, responsable de todas las obligaciones de naturaleza laboral y de Seguridad Social respecto a dicho personal, eximiendo de cualquier responsabilidad al Arrendador.

La organización, gestión, construcción y explotación de las instalaciones que conlleve el Proyecto de generación de electricidad, así como los riesgos empresariales derivados de dichas actividades y demás gastos de cualquier clase, actuales o que se puedan crear en un futuro, procedentes de la instalación o mantenimiento de dicho proyecto, así como la infraestructura necesaria, será de cuenta del Arrendatario.

El Arrendador se obliga a satisfacer puntualmente toda clase de tributos, tasas y contribuciones que recaigan sobre la propiedad del Terreno (entre otros, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles), como viene haciendo con la calificación actual del Terreno, quedando facultado el Arrendatario para satisfacerlos en caso de no hacerlo el Arrendador. Si así lo hiciera, el importe satisfecho deberá ser reembolsado inmediatamente por el Arrendador al Arrendatario, devengándose intereses al tipo del interés legal del dinero más DOSCIENTOS PUNTOS BASICOS (equivalentes a un 2 % anual) hasta la fecha de pago por el Arrendador. Con carácter anual, el Arrendatario podrá exigir al Arrendador que le justifique documentalmente la realización de los pagos mencionados en este párrafo.

En el caso que la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que recaiga sobre el Terreno (que le corresponde abonar al Arrendador) sufriera algún tipo de incremento motivado por la modificación que suponga la construcción de la Planta, la cuantía de ese incremento será abonada por el Arrendatario, una vez el Arrendador le justifique haber abonado dicho Impuesto y haber soportado dicho incremento; si la Administración o ente Público responsable de la gestión de dicho Impuesto admitiera que el Arrendatario abonara directamente ese incremento en la cuota, el Arrendatario lo llevará a cabo, sin esperar a que el Arrendador lo abone previamente y le justifique dicho abono. Si el Arrendatario demorara el pago de la cuantía que suponga ese incremento, se devengarán intereses a favor del Arrendador al tipo de interés legal del dinero más DOSCIENTOS PUNTOS BASICOS (equivalentes a un 2 % anual) hasta la fecha en que sea efectivamente pagado por el Arrendatario. La obligación que asume el Arrendatario de abonar el incremento que sufra la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que recaiga sobre el Terreno cesará de forma automática en el momento que le comunique al Arrendador que ha notificado al Catastro que ha finalizado el desmantelamiento de todos los elementos y construcciones que hubiere instalado en el Terreno.

Cualquier pago por principal, intereses, sanción o indemnización que se derive de relación laboral, de seguridad social, de seguridad e higiene en el trabajo, de prevención de riesgos laborales, de responsabilidad administrativa por incumplimiento de la normativa de Medio Ambiente, o de cualquier otra clase que traiga causa en la actividad desarrollada sobre el Terreno arrendado por el Arrendatario, serán por cuenta y cargo del Arrendatario, que, en cualquier caso, se obliga a mantener al Arrendador indemne de cualquier responsabilidad o reclamación directa o subsidiaria que contra éste pudiera dirigirse por estos conceptos.

7.4 Financiación de la construcción de la Planta

En el caso que el Arrendatario notifique al Arrendador que ha suscrito con una entidad bancaria un contrato de financiación o refinanciación de la construcción o la explotación de las Instalaciones, resultarán de aplicación las siguientes reglas, para mayor garantía del Arrendador:

- (i) la notificación de resolución unilateral del Arrendatario deberá ir acompañada de la acreditación de haber obtenido la autorización previa escrita a la resolución de la entidad bancaria bajo esos contratos de financiación;
- (ii) toda notificación o requerimiento de resolución que el Arrendador dirija al Arrendatario en relación con este Contrato, deberá remitirse igualmente a la entidad bancaria que le haya comunicado el Arrendatario, quien dispondrá de un plazo máximo de tres (3) meses para subsanar cualquier incumplimiento del Arrendatario, en su caso, y cumplir por cuenta del Arrendatario sus obligaciones bajo este Contrato, incluido, en su caso, el pago de las cantidades impagadas por el Arrendatario.
- (iii) el Arrendatario se obliga a notificar de forma fehaciente al Arrendador la identidad de la entidad bancaria que actúe como Banco agente con la que en su caso tenga concertados contratos de financiación o refinanciación de la construcción o la explotación de las Instalaciones, a los efectos de las obligaciones que se especifican en esta cláusula.

El Arrendador deberá informar en un plazo de quince (15) días hábiles al Arrendatario de cualquier embargo, nueva carga, o expediente o demanda de ejecución sobre la propiedad del Terreno.

En caso de transmisión de la titularidad del Terreno, cualquiera que sea el negocio jurídico que legitime dicha transmisión, 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 nuevo adquirente del Terreno tendrá la obligación de mantener plenamente los términos, cláusulas y condiciones del presente Contrato, quedando automáticamente subrogado en todos y cada uno de los derechos y obligaciones del presente Contrato de arrendamiento y, en especial, en el plazo contractualmente pactado.

Octava.- ESTADO DEL TERRENO.

Declara el Arrendatario que recibe el Terreno y todos sus servicios en perfecto estado de conservación y funcionamiento, obligándose a su devolución a la finalización del Contrato en idéntico estado.

A partir de este momento, serán de cuenta del Arrendatario el coste de los servicios de energía eléctrica, gas, agua, etc., que se originen por la construcción y/o actividad que se lleve a cabo en la Planta.

En relación a la utilización del agua que contengan los pozos existentes en el Terreno, las Partes pactan que le corresponde al Arrendatario, garantizándose al Arrendador el acceso al agua de los pozos actuales o futuros, siempre y cuando dichos pozos estuvieran situados en el perímetro exterior del vallado de la Planta.

Novena.- EJECUCION HIPOTECARIA.

En caso de que durante la vigencia del presente Contrato, el Arrendador constituyese alguna hipoteca sobre el Terreno, el Arrendador (deudor hipotecario) se obliga a realizar los trámites pertinentes para que la entidad/es bancaria/s (acreedor hipotecario), a cuyo favor se constituya el derecho de hipoteca, tenga conocimiento del presente Contrato de Arrendamiento y firme el correspondiente consentimiento como acreedor hipotecario, ante Notario y en escritura pública, para que se limite la extensión de la Hipoteca y se excluya el derecho de arrendamiento del efecto de purga previsto en el artículo 674.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de modo que la entidad bancaria se comprometa con el siguiente texto para su posible inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente:

“i) Las hipotecas referidas no comprenden ni se extiende en ningún caso a los siguientes bienes colocados o que pueda colocarse sobre la finca descrita, que no quedan por tanto hipotecados junto con la misma:

- a) Las instalaciones fotovoltaicas colocadas o que puedan colocarse sobre la finca, con independencia de la persona que las haya costado (el propietario de la finca hipotecada o un tercero), e incluidos los elementos accesorios 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 de seguros u otros conceptos que puedan percibirse por su razón.*

ii) Que habida cuenta de lo manifestado, la posible realización de las hipotecas no perjudicará en ningún caso el derecho que tenga constituido el / los terceros/s titular/es de las citadas instalaciones fotovoltaicas sobre la/s finca /s, cuyo derecho subsistirá permitiéndole/s el uso y explotación de las mentadas instalaciones fotovoltaicas en la forma que tenga/n convenida con la propiedad de las Finca/s, 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 titulares de la instalación fotovoltaica podrán satisfacer al acreedor hipotecario, o en su caso al nuevo titular de la/s finca/s, en el supuesto que éste resultase adjudicado a un tercero, la renta anual pactada con la propiedad de la/s finca/s.”

Décima.- INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES. RESOLUCION.

El presente Contrato quedará extinguido (i) por mutuo acuerdo de las Partes, (ii) a la fecha de finalización del Contrato, incluida su prórroga, si se acordara (iii) y por incumplimiento grave por cualquiera de las Partes de las obligaciones asumidas en virtud del presente Contrato.

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 treinta (30) 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 fehaciente por escrito a la Parte incumplidora.

En caso de resolución por incumplimiento grave del Arrendatario, al resolverse el Contrato el Arrendador hará suya a su favor la totalidad de la renta percibida anticipadamente por la anualidad en curso.

Decimoprimera.- CONFIDENCIALIDAD Y PROTECCION DE DATOS.

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.

Las Partes declaran conocer toda la normativa de protección de datos personales aplicables en sus jurisdicciones siendo la finalidad del tratamiento el cumplimiento de las obligaciones dimanadas del presente contrato. Asimismo, se obligan a adoptar las medidas de seguridad y demás obligaciones previstas en las mismas, así como adoptar todos aquellos cambios que fueran necesarios, en caso de cualquier modificación normativa relativa a la protección de los datos personales.

Para ejercer los derechos de acceso, rectificación, limitación del tratamiento, supresión, portabilidad y oposición, cualquiera de las partes deberá dirigirse mediante comunicación formal a las direcciones designadas en este contrato. Los datos proporcionados se conservarán mientras se mantenga la relación contractual o durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales, y no se cederán a terceros salvo en los casos en que exista una obligación legal o para el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato.

Decimosegunda.- ELEVACION A PUBLICO. REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

El presente Contrato de Arrendamiento, y cualesquiera otras modificaciones al mismo, se elevará a escritura pública a requerimiento del Arrendatario, siendo la escritura pública

resultante el título inscribible en el Registro de la Propiedad, y siendo de cuenta y cargo exclusivo del Arrendatario todos los gastos, tasas e impuestos que ello originara.

La escritura de elevación a público se otorgará ante el Notario de Cuenca que libremente determine el Arrendatario, dentro del plazo de los veinte (20) días naturales siguientes al requerimiento mencionado, en el lugar, día y hora que indique el Arrendatario en el referido requerimiento.

Decimotercera.- DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO EN CASO DE TRANSMISION DEL TERRENO.

El Arrendador concede al Arrendatario, que acepta, un derecho de tanteo y retracto sobre el Terreno objeto de arrendamiento, en caso de que durante la vigencia del presente Contrato el Arrendador quisiera transmitir el Terreno a un tercero no ligado a él, con sujeción a los términos y condiciones que se detallan a continuación.

El Derecho de Tanteo y Retracto será ejercitable por el Arrendatario con sujeción a las siguientes reglas:

(i) Condiciones de ejercicio: El Arrendatario podrá ejercitar su derecho de Tanteo y Retracto para comprar al Arrendador el Terreno en el caso de que éste estuviera interesado en transmitir el Terreno a cualquier tercero que no estuviera ligado al Arrendador, por título oneroso.

El derecho de Tanteo podrá ser ejercitado por el Arrendatario dentro de los quince (15) días naturales siguientes a la notificación fehaciente que ha de hacerle el Arrendador, indicándole el precio, forma y plazo de pago, y persona a cuyo favor pretende transmitir el Terreno.

El derecho de Retracto podrá ser ejercitado por el Arrendatario dentro de los quince (15) días naturales siguientes a que tenga conocimiento de que se ha efectuado por el Arrendador una transmisión del Terreno sin haberse efectuado la preceptiva notificación, o si la transmisión se hubiera efectuado en precio inferior o en condiciones más ventajosas para el adquirente que las que fueron notificadas.

(ii) Precio de la compraventa: El precio a satisfacer por el Arrendatario al Arrendador, de forma simultánea al otorgamiento de escritura pública de compraventa, será en el caso del derecho de Tanteo el notificado por el Arrendador, y en el caso del derecho de Retracto, el efectivamente satisfecho por aquél tercero en cuyo favor se haya transmitido o adjudicado el Terreno.

(iii) Forma de ejercicio: El derecho de Tanteo y Retracto se ejercerá, en su caso, mediante comunicación dirigida al Arrendador o adjudicatario por conducto notarial, por la cual se le señalará día y hora para otorgar ante Notario la correspondiente escritura de compraventa, en el plazo máximo de quince (15) días naturales desde la recepción de la notificación.

(iv) **Formalización:** Dentro del plazo señalado en el apartado anterior, las Partes deberán comparecer ante el Notario elegido por el Arrendatario y otorgar la correspondiente escritura de compraventa, con simultáneo abono del precio, siendo todos los gastos e impuestos originados por la compraventa de cuenta del Arrendatario.

Se exceptúan del derecho de Tanteo y Retracto regulado en esta Estipulación las transmisiones del terreno que pudiera efectuar el Arrendador a favor de personas ligadas a él, como lo son su cónyuge, ascendientes, descendientes, hermanos, así como las realizadas a sociedades que pertenezcan al mismo grupo (en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio) en el caso de que el Arrendador sea persona jurídica, y también a otras sociedades de las denominadas de Cartera o mera tenencia de bienes, en la que el Arrendador transmitente y/o familia directa tengan una participación mayoritaria.

Decimocuarta.- CESION.

El Arrendatario podrá ceder el presente Contrato de forma total (nunca parcialmente) a terceros, en favor de las personas físicas o jurídicas que él mismo designe y estime por conveniente, siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- Que el Arrendatario se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones, especialmente en el pago de la Renta.
- Que al menos treinta (30) días antes de que surta efectos la cesión, sea notificada de forma fehaciente al Arrendador.
- Que el cesionario tenga una solvencia al menos igual a la que tiene el Arrendatario.
- Que el cesionario se subrogue en todos los derechos y obligaciones del presente Contrato.

Por la cesión que cumpla dichos requisitos, no podrá exigir el Arrendador incremento de renta alguna, a lo que renuncia de forma expresa mediante el presente acuerdo.

Decimoquinta.- NOTIFICACIONES.

Todas las comunicaciones y notificaciones que deban realizarse las Partes en relación con el presente Contrato se efectuarán a las respectivas personas y direcciones que se indican a continuación:

Para el Arrendador:

.....; representante D.
Calle
Teléfono..... mail

Para el Arrendatario:

.....; representante D.

Calle

Teléfono..... mail

Cualquier cambio de las indicadas personas o domicilios de las Partes durante la vigencia del presente Contrato deberá ser comunicada por escrito a la otra en un plazo máximo de cinco días (5) hábiles, contados a partir de aquel en que se produjese el cambio de personas o domicilios.

Cualquier clase de notificación que, con arreglo a lo pactado en este Contrato, una de las partes tuviese que efectuar a la otra, y salvo que en el presente Contrato se haya establecido algún procedimiento específico para hacerlas, se harán por escrito y mediante alguno de los siguientes cauces: (i) entrega en mano, (ii) burofax con certificación de texto y acuse de recibo, o (iii) conducto notarial. Las notificaciones deberán remitirse a las direcciones indicadas en esta Estipulación, o a aquéllas que cada parte designe en sustitución de las mismas.

La notificación se entenderá recibida (i) el día de la entrega, si se entrega la notificación en mano, (ii) o el día que figure en el acuse de recibo, si se remite la notificación por burofax con certificación de texto y acuse de recibo, o por conducto notarial. Se considerará que cualquier notificación efectuada mediante burofax o por conducto notarial se habrá hecho en la fecha en que fue recibida, o rechazada si no hubiese sido aceptada.

Decimosexta.- LEGISLACION.

En todo lo no previsto en el presente Contrato, será de aplicación supletoriamente, el Código Civil.

Cuando por disposición judicial o de cualquier otra naturaleza, alguna de las Cláusulas de este Contrato fuese declarada inválida o ineficaz, total o parcialmente, dicha invalidez o ineficacia no se extenderá al resto de las Estipulaciones aquí previstas, las cuales se mantendrán en vigor. Las Partes acuerdan sustituir cualquier Cláusula que deviniese inválida o ineficaz por otra válida, de efecto lo más similar posible.

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.

Cualquier modificación del presente Contrato requerirá el acuerdo de ambas Partes, y se documentará por escrito.

Decimoséptima.- RESOLUCION 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 expresamente para la resolución de cualquier controversia que pudiera derivarse de este Contrato a los Juzgados y Tribunales del lugar donde radica la Finca, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.

Y en prueba de conformidad y para que así conste, las Partes firman este Contrato, que se compone de las presentes Cláusulas y de todos sus anexos, en duplicado ejemplar y a un solo efecto, visando todas sus hojas, en la ciudad y fecha señalados en el encabezamiento.

EL ARRENDADOR

**EL ARRENDATARIO
POR**

Fdo.: D.....

Fdo.:

RELACION DE ANEXOS:

ANEXO N° 1: Consulta Descriptiva y Gráfica Catastral de la Parcela Catastral n°de Polígono de.....

ANEXO N° 2: Consulta Descriptiva y Gráfica Catastral de la Parcela Catastral n°de Polígono de.....

ANEXO N° 3: Consulta Descriptiva y Gráfica Catastral de la Parcela Catastral n°de Polígono de.....

ANEXO N° 4: Plano general descriptivo conjunto del Terreno objeto de arrendamiento y que está compuesto por las Parcelasdel Polígono de.

ANEXO N° 5: Fotocopia del justificante de la transferencia realizada como garantía.

ANEXO N° 6: Modelo de aval bancario.