

# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE TERRENOS

**EXPEDIENTE:** 324-2021-0018

**ARRENDATARIO:** AYUNTAMIENTO DE IKAZTEGIETA

**INMUEBLES ARRENDADOS:**

CLASE DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	SUPERFICIE
TERRENO DE CARÁCTER RURAL	DESDE EL PK 590/108 AL PK 590/136 AL LADO IZQUIERDO DE LA VÍA DE LA LÍNEA MADRID-CHAMARTIN-HENDAYA TRAMO ZUMARRAGA-TOLOSA 20267-IKAZTEGIETA	624,00 m <sup>2</sup>

**VIGENCIA:** DESDE: 01/04/2021

HASTA: 31/03/2029

**PLAZO:** OCHO (8) AÑOS



En Bilbao, a 01 de abril de 2021

De una parte, la entidad pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (en adelante Adif), C.I.F. Q2801660H, con domicilio a los efectos de este contrato en Avda. Pío XII, núm. 110, 28036 - Madrid, y representada por D. Luis María García Gómez, en calidad de Delegado de Patrimonio y Urbanismo Norte, de conformidad con los poderes otorgados ante el Notario de Madrid D. José Manuel Senante Romero, el día 21 de mayo de 2012, bajo el nº 1176 de su protocolo.

Y de otra, Ayuntamiento de Ikaztegieta, con C.I.F. P2009000G, con domicilio a efectos de este contrato en C/ San Lorenzo nº 7, 20267 - Ikaztegieta (Gipuzkoa), y representado por D.ª Bakarne Otegi Jauregi, con N.I.F. 72495690N, en calidad de Alcaldesa de Ikaztegieta, en adelante la PARTE ARRENDATARIA.

Ambas partes, en las respectivas calidades con que actúan, se reconocen mutua y recíprocamente plena capacidad legal para cuanto pasan a manifestar y convenir y de sus libres y espontáneas voluntades,

## EXPONEN

I. Que Adif tiene incluido en su inventario, con la tipología y características que se especifican en la documentación que se acompaña como Anejo I, el siguiente inmueble:

ID.SIGYP	CLASE DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	SUPERFICIE
24.871	TERRENO DE CARÁCTER RURAL	DESDE EL PK 590/108 AL PK 590/136 AL LADO IZQUIERDO DE LA VÍA DE LA LÍNEA MADRID-CHAMARTIN-HENDAYA TRAMO ZUMARRAGA-TOLOSA 20267-IKAZTEGIETA	624,00 m <sup>2</sup>

II. Que la PARTE ARRENDATARIA se encuentra interesado en continuar con el arrendamiento del inmueble descrito en el Expositivo I, con el fin de ubicar en el mismo, depósitos de gas, tal y como viene haciendo desde el 1 de abril de 2000.

III. Que estando, asimismo, Adif interesado en dicho arrendamiento, las partes han convenido el otorgamiento del presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO con sujeción a las siguientes

## ESTIPULACIONES

### PRIMERA: OBJETO Y DESTINO

Adif arrienda como cuerpo cierto a la PARTE ARRENDATARIA, quien lo acepta, el inmueble reseñado en el Expositivo I, que será destinado única y exclusivamente, en su integridad y con exclusión de cualquier otro uso, a depósitos de gas.

La PARTE ARRENDATARIA reconoce que lo recibe a su entera satisfacción y en adecuado estado de conservación, y que es plenamente apto para el uso y destino señalados.

### SEGUNDA: VIGENCIA

Este contrato entrará en vigor desde el día 01 de abril de 2021 y, siendo su duración de OCHO (8) AÑOS, se mantendrá vigente hasta el día 31 de marzo de 2029.



Llegada la fecha de finalización del contrato en ningún caso se entenderá que opera la tácita reconducción, quedando automáticamente extinguido salvo pacto expreso y por escrito de las partes.

La PARTE ARRENDATARIA podrá desistir del contrato previa comunicación al arrendador con una antelación mínima de treinta días.

### TERCERA: RENTA

A partir del 1 de abril de 2021, se establecen los siguientes tramos de renta a abonar por la parte arrendataria, IVA excluido:

Desde el	Hasta el	Importe (euros)	Periodo de pago
01/04/2021	31/03/2024	350,00	Anual
01/04/2024	31/03/2027	360,00	Anual
01/04/2027	31/03/2028	367,00	Anual

La renta se hará efectiva por períodos adelantados, mediante transferencia realizada a la cuenta corriente nº ES10-0049-1500-00-2010132343 de la que Adif es titular en el Banco de Santander.

A la renta pactada le será de aplicación el I.V.A. legal vigente que para cada momento venga establecido.

En concepto de garantía para Adif, la PARTE ARRENDATARIA se compromete a realizar cada año las correspondientes consignaciones de crédito en sus presupuestos de la cuantía de la renta correspondiente (incluyéndose el IVA).

### CUARTA: FIANZA

Dada la naturaleza jurídica del arrendatario y la garantía recogida en la cláusula anterior, no se considera necesaria la prestación de fianza.

### QUINTA: GASTOS A CARGO DE LA PARTE ARRENDATARIA

Serán de exclusiva cuenta y cargo de la PARTE ARRENDATARIA, con íntegra indemnidad para Adif:

- Todos los impuestos, tasas, contribuciones especiales y exacciones parafiscales que se impongan, tanto ahora como en el futuro, directa o indirectamente sobre los inmuebles arrendados.
- Los servicios de agua, gas, electricidad, teléfono o cualesquiera otros que pudieran ser susceptibles o no de individualización mediante aparatos contadores serán de cuenta y cargo de la PARTE ARRENDATARIA, contratándolos a su costa con las empresas suministradoras, y siendo también de su cuenta: la eventual adquisición, instalación, reparación y sustitución de los correspondientes aparatos contadores; los gastos de instalación, conservación, reparación o sustitución de las instalaciones de tales suministros desde el punto que disponga la compañía suministradora hasta los inmuebles arrendados y el costo de las modificaciones que en las mismas deba realizarse por disposición o imperativo legal o administrativo si fuere el caso.

En el supuesto de pago anticipado por Adif de los conceptos mencionados, se acreditará y repercutirá a la PARTE ARRENDATARIA mediante la emisión de factura centralizada y de forma separada por cada uno de ellos.

Actualmente no existen gastos de tal naturaleza correspondientes a los inmuebles arrendados.



**SEXTA: INTERESES DE DEMORA**

En caso de demora en el pago de la renta o cantidades asimiladas que deba satisfacer la PARTE ARRENDATARIA éstas devengarán a favor de ADIF el interés legal previsto en la legislación vigente, desde la fecha en que se produzca el impago, todo ello sin perjuicio de la facultad de ADIF en orden a instar la resolución del contrato.

El devengo de los intereses se producirá en el momento en que la PARTE ARRENDATARIA incurra en mora, sin necesidad de resultar requerido de pago por ADIF. Cualquier pago efectuado por el arrendatario a partir de ese momento se imputará, en primer lugar, a intereses devengados.

**SÉPTIMA: OBRAS**

Se prohíbe la realización de cualquier tipo de obras en los inmuebles arrendados sin el consentimiento expreso y por escrito de Adif.

En todo caso, y sin perjuicio del necesario consentimiento anteriormente mencionado, serán por cuenta y cargo de la PARTE ARRENDATARIA las obras que considere necesarias realizar en los inmuebles para una mayor y mejor adecuación a su destino.

**OCTAVA: LICENCIAS**

La PARTE ARRENDATARIA se responsabilizará de la obtención ante las autoridades competentes de todas aquellas licencias y autorizaciones que sean necesarias para desarrollar su actividad en los inmuebles arrendados, incluidas las reguladas por la normativa ferroviaria que sea de aplicación, así como del abono de los importes que se derivasen de su obtención.

La PARTE ARRENDATARIA aportará las concesiones de licencias urbanísticas y administrativas y las certificaciones técnicas de todo tipo necesarias para la instalación y explotación del elemento de que se trate, no pudiendo proceder a su efectiva instalación hasta la aportación de las mismas.

En caso de no concesión o posterior retirada de cualquiera de las licencias precisas para el funcionamiento de los elementos instalados se procederá a la resolución del contrato de arrendamiento y, en su caso, a la inmediata retirada de los elementos instalados.

No será exigible responsabilidad alguna a Adif si por los organismos competentes, ya sean estatales, autonómicos o municipales, no se concedieran las correspondientes licencias para la apertura y funcionamiento de la actividad, o se prohibieran o restringieran las mismas una vez concedidas, pudiendo repetir Adif contra la PARTE ARRENDATARIA cualquier cantidad que se le reclamase por los referidos organismos en virtud de cualquier infracción cometida con las preceptivas licencias.

**NOVENA: RENUNCIA A LA COMPENSACIÓN POR LAS MEJORAS Y AMORTIZACIÓN DE INVERSIONES**

La PARTE ARRENDATARIA renuncia expresamente a exigir a Adif indemnización por las mejoras introducidas en los inmuebles arrendados o por cualquier otro concepto que traiga su causa en este contrato o como consecuencia de su resolución o extinción, quedando las mejoras introducidas que no puedan ser desmontadas y sean de la clase que sean, en titularidad de Adif.

No obstante lo anterior, si por necesidades del servicio público ferroviario o por razones urbanísticas se decidiera por Adif o la administración actuante un cambio de uso de los inmuebles objeto de este arrendamiento que conllevara la extinción anticipada de este contrato, Adif vendrá obligado a resarcir a la PARTE ARRENDATARIA con las cantidades equivalentes a la inversión no amortizada, siempre que tal inversión hubiera sido previamente y de forma expresa y escrita, autorizada por Adif.



A estos efectos, se establece que todas las inversiones debidamente autorizadas por Adif quedarán amortizadas en su totalidad en un plazo máximo de OCHO (8) años desde su ejecución, mediante un sistema de amortización lineal.

#### **DÉCIMA: RESPONSABILIDADES**

La PARTE ARRENDATARIA es la única responsable de cuantos daños, tanto físicos como materiales, puedan ocasionarse a Adif o a terceros y sean consecuencia directa o indirecta de sus actividades en los inmuebles arrendados, eximiendo de toda responsabilidad a Adif, incluso por daños derivados de instalaciones para servicios y suministros, quedando especialmente exento de responsabilidad por las filtraciones, humedades, desperfectos o averías en los inmuebles arrendados o que se deriven de las instalaciones existentes en los mismos, todo ello entendido en el más amplio sentido.

Quedará Adif igualmente exento de toda responsabilidad respecto a los actos que cometiesen las personas dependientes de la PARTE ARRENDATARIA frente a terceros, respecto a los cuales responderá siempre la PARTE ARRENDATARIA.

Cuando un incendio o desperfecto originado en los inmuebles arrendados objeto del contrato afectara a otras dependencias de Adif, la PARTE ARRENDATARIA responderá de los daños o desperfectos causados, si hubiera responsabilidad por su parte y la póliza suscrita no cubriere en su totalidad el importe de tales desperfectos.

Si Adif fuera condenada como responsable civil en procedimiento civil o penal, la PARTE ARRENDATARIA quedará obligada a reintegrar, en el plazo de treinta (30) días desde el requerimiento que al efecto le haga ADIF la cuantía total a que ascienda el fallo de la sentencia o de la sanción, o los gastos totales que hubiese necesitado efectuar para no resultar sancionado.

#### **UNDÉCIMA: OBLIGACIONES DE ADIF**

Adif se obliga a entregar a la PARTE ARRENDATARIA los inmuebles objeto de este contrato y a mantenerlo en el goce pacífico de los mismos por todo el tiempo de vigencia del contrato.

#### **DUODÉCIMA: OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA**

La PARTE ARRENDATARIA se obliga a:

- Observar cuanta norma emita Adif para el desarrollo de actividades mercantiles dentro de recintos ferroviarios, y en particular las prescripciones derivadas de la Ley 38/2015, del Sector Ferroviario, en relación con las obras y actuaciones a realizar en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria.
- Ejecutar en el inmueble arrendado las obras que resulten necesarias para adaptarlos al uso al que están destinados, garantizando la seguridad de las actividades que se realicen en los mismos, así como la integridad de las instalaciones y del servicio público ferroviario.
- Conservar en su actual estado y configuración el inmueble, reparando los deterioros que pudieran producirse los mismos, asegurando su conservación y limpieza en perfecto estado e impidiendo toda usurpación o novedad dañosa por parte del tercero desarrollando las medidas de seguridad del inmueble arrendado a su cuenta y cargo y siempre coordinadas con los servicios de Seguridad de ADIF.
- Usar los inmuebles con la diligencia debida, destinándolos única y exclusivamente al uso descrito en la parte expositiva.
- Permitir en todo tiempo la entrada en los inmuebles ocupados a los trabajadores de ADIF encargados de obras e instalaciones que tengan relación con esos inmuebles.



- Devolver a ADIF, al extinguirse el contrato, el inmueble arrendado en perfecto estado de limpieza y conservación, libre de cualesquiera enseres o materiales y con su actual estructura y configuración, salvo autorización al respecto de Adif durante la vigencia del contrato, en cuyo caso la devolución del mismo se hará según lo previsto en dicha autorización. Adif queda autorizado a ejecutar en su nombre dichas tareas, incluida la retirada y el depósito de los elementos existentes, en el plazo de un mes desde la finalización del contrato, siendo a cargo de la PARTE ARRENDATARIA los gastos generados.

#### **DECIMOTERCERA: OBLIGACIONES EN MATERIA MEDIOAMBIENTAL**

En materia de Responsabilidad Medioambiental, la PARTE ARRENDATARIA cumplirá en todo momento la legislación aplicable, que deberá conocer previamente a su relación contractual con Adif en todo aquello que le pudiera afectar, y deberá contar con todas las licencias y autorizaciones medioambientales precisas para la implantación y desarrollo de la actividad en el inmueble arrendado, comprometiéndose a acreditar su obtención o, en su caso, su innecesidad a Adif.

Así mismo, en materia de Gestión de Residuos, retirará los residuos de cualquier tipo y en cualquier estado físico producidos a consecuencia de su actividad en instalaciones de Adif y notificará con antelación suficiente la posible generación de vertidos, contaminación, emisión a la atmósfera o generación de olores, ruidos o vibraciones que pudieran resultar molestos durante su trabajo en instalaciones de Adif y que no podrán suponer en ningún caso problemas de tratabilidad, que en todo caso, serán evacuados por el proveedor y si, pese a lo indicado, Adif asumiera algún coste no previsto por causa del trabajo de la PARTE ARRENDATARIA o de su producto, ésta cantidad será repercutida a la PARTE ARRENDATARIA, quien se obliga a satisfacerla.

Si se hubieran llevado a cabo actividades susceptibles de provocar la contaminación del inmueble, antes del 30 de enero de cada año, remitirá a Adif un informe sobre los residuos generados, su clase y cantidad, junto con los correspondientes certificados emitidos por el gestor de residuos autorizado que los haya retirado, del sistema empleado y de las medidas de prevención existentes, aportando los certificados existentes al efecto. Así mismo, llegada la extinción del contrato, la PARTE ARRENDATARIA deberá aportar Certificado emitido por entidad independiente acreditando su correcto estado así como las actuaciones que se hayan llevado a cabo para su limpieza.

#### **DECIMOCUARTA: EXCLUSIÓN DE LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO Y PROHIBICIÓN DE CESIÓN**

La parte arrendataria renuncia expresamente a los derechos de tanteo y retracto para el caso de venta del inmueble arrendado.

Así mismo, la parte arrendataria no podrá ceder, traspasar ni subarrendar por ningún título el inmueble arrendado sin el consentimiento expreso y escrito de ADIF. La cesión, traspaso o subarriendo inconsentidos serán causa suficiente para la resolución del contrato de arrendamiento.

#### **DECIMOQUINTA: RESOLUCIÓN Y EXTINCIÓN DEL CONTRATO**

El contrato podrá resolverse por cualquiera de las siguientes causas:

- a) Cuando por necesidades del servicio público ferroviario o por razones urbanísticas se decidiera por Adif o la administración actuante el cambio de uso del inmueble.
- b) La falta de pago de la renta pactada o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago hubiera asumido o correspondiera al arrendatario.
- c) La falta de prestación y depósito de las garantías pactadas o de sus posteriores actualizaciones.
- d) La falta de cobertura en los seguros convenidos, ya sea originaria o sobrevenida.



- e) No destinar la PARTE ARRENDATARIA el inmueble a la actividad expresamente pactada.
- f) El subarriendo, cesión o traspaso inconsentidos.
- g) La realización de daños causados dolosamente en el inmueble, o de obras no consentidas expresamente y por escrito por Adif.
- h) Incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones expresamente pactadas, en cuyo caso la PARTE ARRENDATARIA reintegrará a Adif todos los daños y perjuicios ocasionados.

Así mismo, el presente contrato se extinguirá:

- a) Por transcurso del plazo de vigencia contractual establecido.
- b) Por extinción de la personalidad jurídica de la PARTE ARRENDATARIA.
- c) Por la pérdida, por cualquier causa, del inmueble arrendado.
- d) Por las demás causas de extinción de las obligaciones y contratos.

Salvo en lo dispuesto en la cláusula relativa a la amortización de inversiones, en ninguno de los casos previstos en esta Estipulación tendrá la PARTE ARRENDATARIA derecho a indemnización alguna o reducción de la renta pactada para la totalidad de la vigencia del contrato.

#### **DECIMOSEXTA: NORMATIVA APLICABLE**

El presente contrato se regirá por los propios términos y pactos en él contenidos; en lo no previsto en los mismos, por la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil y demás normas vigentes que le sean aplicables.

#### **DECIMOSÉPTIMA: NOTIFICACIONES**

Todas las comunicaciones que la PARTE ARRENDATARIA dirija a ADIF, relacionadas con el presente contrato deberán enviarse a Adif / Delegación de Patrimonio y Urbanismo Norte, Plaza Circular ,nº 2 (48008 - Bilbao) y las que envíe ADIF a la PARTE ARRENDATARIA se remitirán al domicilio social o habitual expresado en el encabezamiento de este documento.

Cualquier modificación de estos domicilios deberá ser comunicada a la otra parte de forma fehaciente.



Y en prueba de conformidad, las partes firman el presente contrato y sus anexos, en todas sus hojas y en duplicado ejemplar, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

POR AYUNTAMIENTO DE IKAZTEGIETA

POR EL ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS  
FERROVIARIAS

LA ALCALDESA DE IKAZTEGIETA

EL DELEGADO DE PATRIMONIO Y URBANISMO  
NORTE

BAKARNE  
OTEGI  
JAUREGI -  
72495690N

Firmado digitalmente  
por BAKARNE OTEGI  
JAUREGI - 72495690N  
Fecha: 2021.03.02  
12:27:36 +01'00'

Fdo. Bakarne Otegi Jauregi

Fdo. Luis María García Gómez

Los datos personales recogidos serán incorporados y tratados en un fichero responsabilidad de la entidad pública empresarial "Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)", cuya finalidad es la de llevar a cabo las gestiones correspondientes a alquileres y actividades conexas. Así mismo, se informa que sus datos podrán ser cedidos de conformidad con las previsiones establecidas por la Ley.

Se informa a los afectados que podrán ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en la siguiente dirección:

Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)  
Subdirección de Gestión Patrimonial.

Av. Pío XII, 110 - Caracola 7  
Madrid 28036

Lo que se informa en cumplimiento del artículo 8 de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales.





La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: W0WK6EKZM9A12VPNWM1062G524  
Verificable en <https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp>

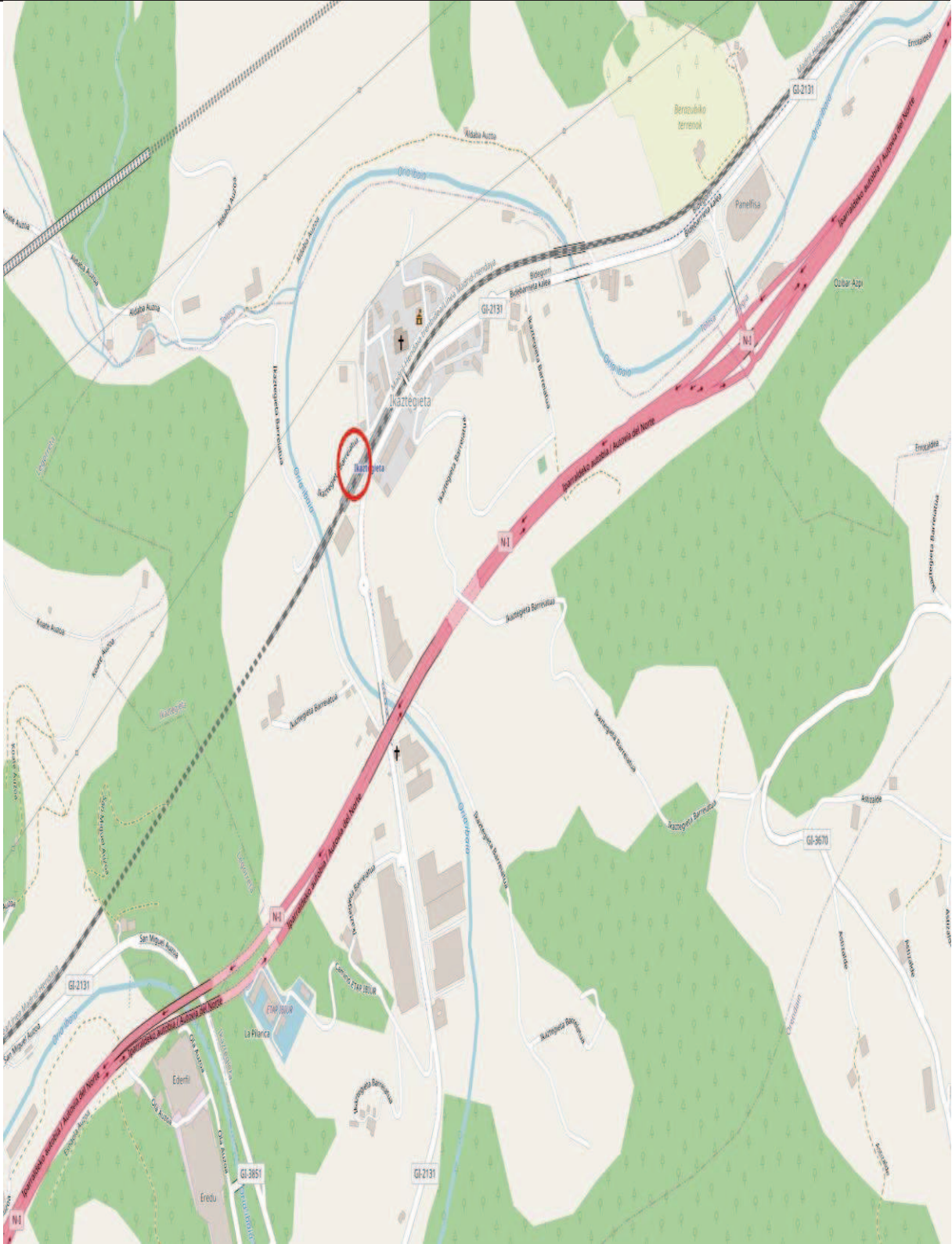


# ANEJO I

## DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANO DE SITUACIÓN DEL INMUEBLE

Escala Gráfica



La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: W0WK6EKZM9A12VPNWM1062G524 Verificable en <https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp>



PLANO DE DETALLE / DISTRIBUCIÓN

Escala Gráfica



La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: W0WK6EKZM9A12VPNWM1062G524 Verificable en <https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp>





La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: W0WK6EKZM9A12VPNWM1062G524  
Verificable en <https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp>

