

CONTRATO DE OPCIÓN DE ARRENDAMIENTO Y CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES

En Moreruela de Tábara, a 12 de diciembre de 2024

REUNIDOS

De una parte,

Sistemas Energéticos Boreas S.L., con CIF B01917376, con domicilio social en calle Buenos Aires, 12, C.P. 48.001, Bilbao (Bizkaia); y cuya representación ostenta en este acto D. Juan Barreiro Grandío, con DNI 32770344J, mayor de edad, de nacionalidad española, (en adelante, el "**Promotor**").

Y, de otra parte,



D. Jose Ángel Chabau Prieto, mayor de edad, de nacionalidad española, con documento nacional de identidad de su nacionalidad número 71011932-F, en vigor; con domicilio en C/ Camino Pozuelo Nº24, Moreruela de Tábara, CP: 49148 (Zamora), y designando como dirección de correo electrónico a efectos de notificaciones la siguiente josemoreruela07@hotmail.com, quienes comparecen en su propio nombre y representación como propietario de la finca rústica que se señala en el Expositivo I siguiente (en adelante, la "**Propiedad**").

En adelante, el Promotor y la Propiedad se denominarán, conjuntamente, las "**Partes**", y cada uno de ellos, individual e indistintamente, la "**Parte**".

Las Partes se reconocen recíprocamente la capacidad jurídica necesaria para suscribir el presente contrato de opción de arrendamiento y de constitución de servidumbres (en adelante, el "**Contrato**"), y a tal efecto,



EXPONEN

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

Referencia Catastral	Término municipal	Polígono	Parcela	Datos de inscripción en Registro de la Propiedad
49147A001003580000AM	Moreuela de Tábara	1	358	IDUFIR: 49001000137276

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

II. Que la Propiedad manifiesta que la Finca objeto del Contrato está libre de cargas y gravámenes de cualquier tipo.

A estos efectos, se aporta al presente Contrato, como **Anexo II**, nota simple informativa y actualizada de la Finca emitida por el Registro de la Propiedad de Alcañices (Zamora); así como las Consultas Gráficas Catastrales correspondientes a la Finca.

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

III. Que, por su parte, el Promotor es una sociedad cuyo objeto social incluye la promoción, financiación y puesta en marcha de proyectos de energías renovables, incluyendo el desarrollo de plantas o parques solares fotovoltaicos o eólicos y plantas de almacenamiento de energía. En concreto, el Promotor tiene interés en la promoción, construcción y explotación de Sistema de almacenamiento de energía en baterías (BESS) (en adelante, la "Instalación"), para cuya construcción y/o explotación podría resultar necesaria la ocupación de la Finca o parte de ésta.

IV. Que, como resultado de lo anterior, el Promotor está interesado en constituir una opción de arrendamiento y constitución de servidumbres sobre la Finca (en adelante, la "Opción") para, en su caso, arrendar la superficie de **6,4ha** (ver **Anexo IV**) para la implantación de la Instalación que se lleve a cabo (en adelante el "Finca").

- V. Que, estando ambas Partes interesadas en que la Propiedad conceda al Promotor la Opción, para que pueda ser ejercitada por el Promotor durante el plazo y en los términos establecidos al efecto en el presente Contrato, éstas suscriben el presente Contrato de Opción de Arrendamiento y Constitución de Servidumbre sobre la Finca, que se registrá por lo dispuesto en las siguientes,

CLÁUSULAS

1. Objeto del Contrato

- 1.1. La Propiedad concede en este acto, de forma irrevocable, a favor del Promotor, quien acepta, la Opción de arrendamiento y constitución de servidumbres sobre la Finca en los términos y condiciones que a continuación se establecen.

En consecuencia, la Propiedad se compromete en exclusiva con el Promotor a constituir en exclusiva a su favor y a favor de aquellos que se subroguen en su posición, un derecho de arrendamiento sobre la Finca para la promoción, construcción y explotación de la Instalación.

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

- 1.2. Las Partes aceptan y reconocen que el Promotor desea concertar el presente Contrato en la medida en que se encuentra tramitando la Instalación que planea instalar en la Finca de la Propiedad y que es objeto de este Contrato. A este respecto, el futuro arrendamiento se concretará definitivamente sobre todo o parte de la Finca (**ver Anexo IV**), una vez sea posible concretarla en función del estado de la tramitación administrativa de la Instalación, circunstancia que el Promotor notificará a la Propiedad tan pronto le sea posible, según lo que se menciona más abajo.

2. Plazo y ejercicio de la Opción

- 2.1. La presente Opción podrá ser ejercitada por el Promotor en un plazo de cuatro (4) AÑOS a contar desde la fecha de firma del presente Contrato (el "**Plazo de la Opción**").



2.2. El Promotor podrá ejercitar la Opción, dentro del Plazo de la Opción, mediante la remisión de una notificación fehaciente dirigida a la Propiedad en la que exprese su voluntad de ejercitar la misma y, por tanto, de suscribir un contrato de arrendamiento y constitución de servidumbre sobre la Finca, que será definida por los planos de implantación que se acompañarán a dicha notificación. En la referida notificación, además, el Promotor comunicará a la Propiedad:

2.2.1. Fecha y lugar en que se suscribirá el Contrato de Arrendamiento. La fecha prevista para la firma no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles ni superior a treinta (30) días hábiles desde el ejercicio de la Opción. En caso de que la Propiedad no pudiera asistir al acto de la firma, designará un apoderado o propondrá una fecha alternativa que, nuevamente, no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles ni superior a treinta (30) días hábiles de la fecha propuesta inicialmente por el Promotor.

2.2.2. El promotor se compromete a iniciar la segunda parte del contrato en el plazo de un mes posterior a la adquisición de la licencia de obra.

2.2.3. El valor de renta anual del Contrato de Arrendamiento, para la futura Instalación, se establece en la cantidad de **treinta y dos mil EUROS (32.000€)** al año, más el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA). Este valor será actualizado anualmente, a contar desde la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento, conforme a las variaciones que experimente el Índice General Nacional de Sistema de Precios al Consumo español ("IPC") general, publicado por el Instituto Nacional de Estadística ("INE") u organismo que lo sustituya. En caso de que la revisión de la contraprestación comporte un incremento de éste, las Partes convienen establecer un límite de subida anual del 2% sobre la contraprestación del año anterior. En caso de que este índice ("IPC") sea negativo se mantendrá la contraprestación del año anterior.

El contrato de arrendamiento tendrá una duración de treinta (30) años

A la finalización del período previsto, Sistemas Energéticos Boreas S.L. podrá, a su elección, prorrogar el contrato por períodos sucesivos de cinco (5) años. En este sentido, se entenderá prorrogado automáticamente salvo que Sistemas Energéticos Boreas S.L. manifieste, con un mes (1 mes) de antelación al

vencimiento inicial del contrato o de sus sucesivas prórrogas, su deseo expreso de rescisión del mismo.

- 2.3. En caso de que el Promotor no ejerciera la Opción, en el tiempo y forma establecidos en el presente Contrato, la resolución del presente Contrato será automática y sin previo requerimiento alguno.

3. Precio de la Opción.

- 3.1. La presente Opción se concede con carácter oneroso, consistiendo el precio de la Opción y de la Prórroga (en adelante, "**Precio**") en la cantidad de **seis mil EUROS (6000€)** cada año, más el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) por el período del plazo de la opción correspondiente, que el Promotor entregará a la Propiedad en el plazo máximo de un (1) mes desde la recepción de la factura a emitir por la Propiedad mediante transferencia bancaria realizada a la cuenta titularidad de la Propiedad con número de IBAN [ES86 0049 2043 7024 1402 3624], de la cual se aporta certificado bancario como **Anexo III**.
- 3.2. El Precio abonado en este acto por el Promotor quedará a beneficio del Otorgante, tanto en el supuesto de que se ejercite o no la Opción.

4. Derechos y Obligaciones de la Propiedad

- 4.1. Durante el Plazo de la Opción, la Propiedad se obliga:
- 4.1.1. no disponer de la Finca por cualquier título, ni constituir sobre él carga, gravamen, arrendamiento o derecho alguno. De esta forma, a la fecha de la suscripción del Contrato de Arrendamiento, la Finca deberá estar libre de ocupantes por cualquier título que sean incompatibles con el arrendamiento, para la construcción y posterior explotación de la Instalación;
- 4.1.2. en caso de que la Finca esté gravado con una o varias hipotecas, la Propiedad se obliga a realizar los trámites pertinentes para que el acreedor hipotecario, a cuyo favor esté constituido el derecho de hipoteca, firme el correspondiente consentimiento de acreedor hipotecario en relación con la Opción, ante notario en Escritura Pública, para su inscripción en el correspondiente Registro de la propiedad.

- 4.2. Por su parte, durante el Plazo de la Opción, la Propiedad podrá seguir explotando por su cuenta la Finca, pudiendo dedicarlo a actividades compatibles con su naturaleza rústica, absteniéndose expresamente la Propiedad de plantar árboles o cualquier tipo de vegetación que por sus características físicas pudieran impedir u obstaculizar la captación del recurso renovable necesario para el normal funcionamiento de la Instalación.

5. Derechos y Obligaciones del Promotor

5.1. Derecho de Acceso

Durante el Plazo de la Opción, el Promotor tendrá derecho de acceso al Finca, de personas, vehículos, equipos y materiales, para realizar tareas de mediciones, estudios, análisis, catas y/o vuelos requeridos para el desarrollo de la Instalación. El Promotor realizará sus tareas sin perjudicar el desarrollo de la actividad que se venga realizando en la Finca.

5.2. Derecho de Ocupación Temporal para Estación Meteorológica.

 Durante el Plazo de la Opción, la Propiedad concede un derecho de ocupación temporal al Promotor sobre la Finca, para la instalación de una estación meteorológica y sus elementos auxiliares. El Promotor se compromete a que la estación meteorológica se instalará en una localización que minimice el impacto sobre la actividad que se venga realizando en la Finca.

6. Cesión y Subarriendo

- 6.1. El Promotor podrá ceder el presente Contrato y subarrendarlo a su plena discreción siempre con la comunicación con un mes de anticipo a la propiedad.

Ambas Partes acuerdan de manera expresa que, por cualquier título válido en derecho, incluida la sucesión mortis causa, el tercer adquirente o sucesor se subrogará en las posiciones jurídicas de los firmantes y, por ende, en los derechos y obligaciones derivados del presente Contrato, así como en el compromiso de establecer el derecho convenido en el presente Contrato.

7. La parte promotora se compromete a restaurar la parcela a su estado inicial una vez finalizada la vida útil de la instalación, todo ello cumpliendo con la normativa establecida por la administración en el Decreto 46/2022, de 24 de noviembre, por el que se regulan los procedimientos de



autorizaciones administrativas de instalaciones eléctricas en Castilla y León; en su artículo 17 (garantía de desmantelamiento de las instalaciones de producción).

8. Miscelánea

8.1. Totalidad

El presente Contrato constituye la totalidad de lo acordado entre las Partes intervinientes con respecto a su objeto y, a menos que se prevea otra cosa en éste, sustituye todos los contratos, compromisos, acuerdos, negociaciones anteriores, ya sean verbales o escritos, entre las Partes intervinientes sobre el mismo objeto.

8.2. Contrato íntegro

Todos los Anexos del presente documento forman parte integrante del mismo y serán vinculantes para las Partes intervinientes.

8.3. Nulidad parcial

Si cualesquiera Cláusulas o apartados del presente Contrato fuesen declarados nulos o ineficaces, ello no afectará a las demás disposiciones. Las Partes quedarán liberadas de los derechos y obligaciones que deriven de la disposición declarada nula o ineficaz pero únicamente en la medida en que los derechos y obligaciones en cuestión se vean afectados por ello. En este caso, las Partes negociarán de buena fe para sustituir la Cláusula o apartado nulo o ineficaz por otro válida y efectiva que recoja, en la medida de lo posible, el mismo efecto jurídico y económico.

8.4. Modificaciones

El presente Contrato sólo podrá ser modificado mediante documento por escrito firmado por todas las Partes contratantes en el que se incluya una declaración expresa de la modificación acordada.

8.5. Notificaciones

Para las notificaciones que respectivamente debieran hacerse, las Partes contratantes señalan los domicilios expresados en el encabezamiento a estos efectos, cualquier variación en los mismos, deberá ser notificada a la otra Parte de forma fehaciente.



9. Elevación a público

El presente Contrato se elevará a escritura pública por la solicitud de cualquiera de las Partes. Los gastos e impuestos que se deriven de dicha elevación y su inscripción serán costeados por el promotor y ante el notario designado por ésta, siendo el notario en la provincia de Zamora.

10. Ley y jurisdicción

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

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

11. Relación de Anexos

De acuerdo con lo indicado en el presente Contrato, se adjuntan los siguientes anexos:

- **Anexo I:** copia del dni
- **Anexo II:** Documentación acreditativa de ser propietario de la Finca (nota simple)
- **Anexo III:** Certificado bancario.
- **Anexo IV:** Plano descriptivo de la ubicación del proyecto en la parcela.

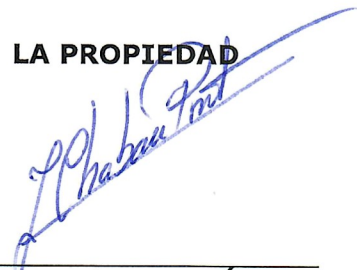
Y en prueba de conformidad, ambas Partes firman el presente Contrato, que se extiende en dos ejemplares, igualmente originales, en el lugar y fecha indicados en su encabezamiento.

EL PROMOTOR



[**Sistemas
Energéticos Boreas
S.L.**]
**D. Juan Barreiro
Grandío**

LA PROPIEDAD



**D. Jose Ángel
Chabau Prieto**

ANEXO I (DNI)



ANEXO II (Nota simple)



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALCAÑICES

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

FINCA DE Moreruela de Tábara N°: 3986
IDUFIR: 49001000137276

DATOS DE LA FINCA

RÚSTICA.- Parcela 358 del plano general de Concentración Parcelaria de la Zona de Moreruela de Tábara, terreno dedicado a cereal de secano, al sitio de Corrales La Mora, que tiene una extensión superficial de DOCE hectáreas, OCHO áreas y NOVENTA centiáreas. Linda, Norte, con la parcela expropiada; Sur, con finca 365 de Ayuntamiento de Moreruela de Tábara; Este, con la parcela expropiada; y Oeste, con finca 359 de Manuel Fernández Roman y María Josefa García Pedrero. Es indivisible. Referencia catastral: 49147A001003580000AM.

ES RESTO DESPUES DE LA EXPROPIACIÓN "CORREDOR NORTE-NOROESTE DE ALTA VELOCIDAD. LÍNEA DE A.V. MADRID-GALICIA. TRAMO: ZAMORA - LUBIAN. SUBTRAMO: PERILLA DE CASTRO - OTERO DE BODAS." CLAVE ZA-3.

TITULARIDAD

TITULAR	D.N.I.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
CHABAU PRIETO, JOSE ANGEL	71.011.932-F	623	51	30	3

100,000000% del pleno dominio con carácter privativo.

TITULO: Adquirida por COMPRA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a JUAN VILLALOBOS CABRERA, ZAMORA, el día 17/05/07; inscrita el 28/11/09.

CARGAS:

Esta finca queda **afecta** durante el plazo de cinco años a partir de hoy, al pago de las liquidaciones que puedan girarse por el impuesto de Sucesiones/Donaciones, quedando liberada de dicha afección en cuanto a 0 euros, satisfechas por autoliquidación, de la que se archiva copia. Alcañices a 2 de Mayo de 2.007.

NOTA DE AFECCIÓN FISCAL.- Esta finca queda **afecta** durante el plazo de cinco años a partir de hoy, al pago de las liquidaciones que puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, quedando liberada de dicha afección en cuanto a 1.049,99 euros, satisfechas por autoliquidación, de la que se archiva copia. Alcañices a 28 de Noviembre de 2.009.FECHA DE ALTA DE LA AFECCION: 28/11/2009 0:00:00
FECHA DE CADUCIDAD DE LA AFECCION: 28/11/2014 0:00:00

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota: NO hay documentos pendientes de despacho

ANEXO III (Certificado de cuenta bancaria)





CERTIFICADO DE TITULARIDAD

Banco Santander S.A. acredita la información indicada a continuación con relación a la cuenta IBAN: ES8600492043702414023624, SWIFT: BSCHESMM

Titulares:

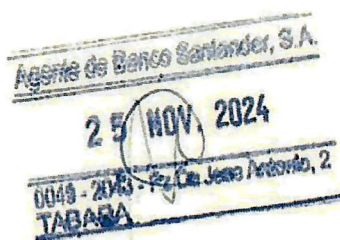
JOSE ANGEL CHABAU PRIETO 71011932F

Este certificado ha sido emitido a petición de JOSE ANGEL CHABAU PRIETO y carece de carácter de aval bancario.

Banco Santander S.A.

2024-11-25 12:48:12

Este documento ha sido generado en formato digital y se ha firmado electrónicamente. Si está consultando una copia impresa del certificado, puede comprobar su autenticidad contrastándolo con la versión digital del mismo.



ANEXO IV (Plano de situación).



Jose Ángel Chabau Prieto

[Signature]