

CONTRATO DE OPCIÓN DE ARRENDAMIENTO Y CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES

En Segovia, a 9 de enero de 2025.

II

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,

La Comunidad de Bienes "**Las Loberas**" constituida por Don Francisco de Castro Lezcano, mayor de edad, de nacionalidad española, con documento nacional de identidad de su nacionalidad número 03388594 G, en vigor; con domicilio en C/ Echegaray 33, 4º en Madrid; y **Dña. María Mercedes de Castro Lezcano**, mayor de edad, de nacionalidad española, con documento nacional de identidad de su nacionalidad número 03423843 V, en vigor; con su domicilio en Plaza de Avendaño nº 2, 1ºB en Segovia y D. **Alfonso de Castro Lezcano** mayor de edad, de nacionalidad española, con documento nacional de identidad de su nacionalidad número 03402478 L, en vigor; con domicilio en C/ Diputación nº 188, 5º en Barcelona, quienes comparecen en su propio nombre y representación como propietarios de la finca rústica que se señala en el Expositivo I siguiente (en adelante, la "**Propiedad**").

Y que se reconocen mutuamente en este acto capacidad legal para otorgar este acto y formalizar la constitución de una Comunidad de Bienes que tendrá el nombre de Las Loberas C.B. con NIF: E75617217 y fecha de constitución el 10 de diciembre de 2024 de duración indeterminada vinculada a la duración de la gestión de arrendamiento o cesión de uso de las fincas rústicas que pertenecen a los intervinientes, otorgando la representación y administración de la misma a Don Francisco de Castro Lezcano y estipulando su domicilio social en Calle San Juan 12 de Segovia.

Designando como dirección de correo electrónico a efectos de notificaciones la siguiente fdecastrol@gmail.com.

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 las siguientes fincas rústicas:

Referencia Catastral	Término municipal	Polígono	Parcela	Datos de inscripción en Registro de la Propiedad
40137A0040001700000W	Marazoleja	3	36	2703
40137A0030003600000OS	Marazoleja	3	47	2714
40137A0030004700000OG	Marazoleja	4	17	2729
40137A0040001800000OA	Marazoleja	4	18	2730
40137A0040001900000OB	Marazoleja	4	19	2731
40137A0050002400000U	Marazoleja	5	24	2754

En adelante se hará referencia a las fincas anteriormente descritas 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 Segovia así como las Consultas Gráficas Catastrales correspondientes a la Finca.

De igual modo, la Propiedad manifiesta que la Finca no tiene ocupante, precarista, ni arrendatarios, 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 Planta Fotovoltaica (FV) (en adelante, la "**Instalación**"), para cuya construcción y/o explotación podría resultar necesaria la ocupación de las Fincas.

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 totalidad de la superficie constitutiva de las mencionadas fincas (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 registrará 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

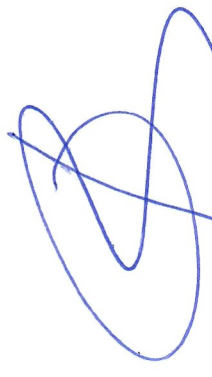
- 1.2. Las Partes aceptan y reconocen que el Promotor desea concertar el presente Contrato en la medida en que se encuentra tramitando la Instalación que planea instalar en la Finca de la Propiedad y que es objeto de este Contrato. A este respecto, el futuro arrendamiento se concretará definitivamente sobre toda la Finca, 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 **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 valor de renta anual del Contrato de Arrendamiento se establece en la cantidad de **DOS MIL EUROS (2.000 €)** por Ha de **LA FINCA**.

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 el supuesto de que el índice de actualización aplicable a un período resultare negativo, no será aplicado a la renta permaneciendo vigente la correspondiente a la de la última revisión 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 del Sur S.A 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 la Propietaria hubiese solicitado la subvención relativa a la Política Agraria común (PAC) para un año concreto, y si finalmente no tuviese derecho a su percepción debido a la imposibilidad de la recogida de lo sembrado, **Sistemas Energéticos Boréas S.L** se hará cargo del importe equivalente a dicha subvención en la cantidad proporcional a la parte afectada por el presente Contrato.

2.4. 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 (en adelante, "**Precio**") en la cantidad de **CINCUENTA EUROS (50 €) por hectárea y año**, más el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) durante el período del plazo de la opción, 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 **ES82 2100 2164 5102 0067 9857**, de la cual se aporta certificado bancario como Anexo 3.1.]

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 a:

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. prestar su colaboración al Promotor, desde este momento, para que, conforme a la legalidad, pueda realizar aquellas gestiones que fueran necesarias para la obtención de cuantos permisos, licencias y autorizaciones de carácter público o privado, ante la administración local, autonómica y estatal se precisen para la promoción, desarrollo, construcción, puesta en marcha y explotación de la Instalación.

4.1.3. en caso de que la Finca esté gravada 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.

5.3. Compromiso de notificación del promotor.

Se compromete a notificar al Arrendador el inicio de las obras de construcción con una antelación mínima de tres (3) meses al inicio de estas. Si en el momento en el que se obtuvieran todos los permisos para el inicio de las obras de construcción se decidiera de forma unilateral no respetar el período de preaviso, el Arrendatario se obliga a indemnizar al Arrendador el valor de la cosecha, en su caso, acordado aprobado por ambas partes. Si las partes no se pusieran de acuerdo en el valor de la cosecha, éste será determinado de forma imparcial por un perito agrícola.

6. Cesión y Subarriendo

6.1. El Promotor podrá ceder el presente Contrato y subarrendarlo a su plena discreción.

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. Miscelánea

7.1. 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.

7.2. Contrato íntegro

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

7.3. 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.

7.4. 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.

7.5. 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.

7.6. Desmantelamiento

El contrato de arrendamiento que se suscribirá finalizada esta primera fase, recogerá específicamente la obligación por parte del arrendatario de que, finalizado el Arrendamiento, el Promotor deberá proceder al desmontaje y retirada de las Fincas de todos los elementos e infraestructuras, incluidos los equipos de generación y almacenamiento, cables subterráneos y aéreos, e instalaciones conexas, una vez llegue a su fin el plazo de vigencia de dicho Contrato y de sus posibles prórrogas, así como el plazo de cumplimiento de dicha obligación desde la notificación del cese de la actividad.

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

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 la Parte que así lo solicite y ante el notario designado por ésta, salvo que sea necesario para obtener alguna autorización o licencia administrativa en cuyo caso serán costeados conforme Ley.

10. Ley y jurisdicción

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

9.2. 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 de DNI, CIF de la Comunidad de Bienes
- **Anexo II:** Documentación acreditativa de ser propietario de la Finca (escrituras, nota simple.etc)
- **Anexo III:** Certificado bancario.

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

LA PROPIEDAD

[Sistemas Energéticos Boréas S.L.]

[C.B. Las Loberas.]

D. Juan Barreiro Grandío

D. Francisco Castro Lezcana



