

ACUERDO DE SERVIDUMBRE DE PASO DE ZANJA y OCUPACIÓN TEMPORAL

En Villadiego, a 16 de octubre de 2025

COMPARECEN

De una parte,

Sistemas Energéticos Plutón, S.L.U. (en adelante, el **Promotor**) con CIF B04937843, domicilio en C/Alameda Mazarredo 7, entresuelo, C.P. 48.001, Bilbao (Bizkaia); y designando como dirección de correo electrónico a efectos de notificaciones la siguiente developmentspain@sse.com; y cuya representación ostenta en este acto **D. Juan Barreiro Grandío**, mayor de edad, de nacionalidad española, con DNI 32770344J en vigor.

Y, de la otra,

D. Jose Manuel Martínez Cuesta, mayor de edad, de nacionalidad española, con documento nacional de identidad número 71252686C, en vigor; con domicilio en Plaza Santiago nº1, C.P. 09001, Burgos y número de teléfono 677462518,

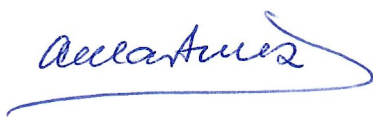
Dña Adoración Martínez Cuesta, mayor de edad, de nacionalidad española, con documento nacional de identidad número 22602044J, en vigor; con domicilio en C/ Jesús María Ordoño 7 ,1º C, C.P. 09004, Burgos y número de teléfono 651196139, designando como dirección de correo electrónico a efectos de notificaciones la siguiente mdori6@gmail.com,

Dña Ana María de Jesús Martínez Cuesta, mayor de edad, de nacionalidad española, con documento nacional de identidad número 71252438W, en vigor; con domicilio en C/ Campamento, nº 55, Benimamet, Valencia C.P 46035 y número de teléfono 651667283, comparece en el presente acto debidamente representada por sus hermanos: **D. Jose Manuel Martínez Cuesta y Dña. Adoración Martínez Cuesta**, en virtud del poder general otorgado a su favor mediante escritura pública autorizada por el Notario de Burgos, Don José María Gómez-Oliveros Sánchez de Rivera, el día 14 de enero de 2025, bajo el número 103 de su protocolo, en el que se les confiere plena capacidad para ejercer actos de administración, disposición y representación, respecto de los bienes heredados de sus padres Don Teófilo Martínez Peña y Doña Celsa Cuesta Pérez.

Todos ellos 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**").

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 titular, en pleno dominio, de la siguiente finca rústica:

Referencia Catastral	Término municipal	Polígono	Parcela	Datos de inscripción en Registro de la Propiedad
09439B52100692	Acedillo (Villadiego)	521	692	No registrada

Títulos:

1.-Acta de Reorganización de la Propiedad de la Zona de Concentración Parcelaria de Acedillo-Bustillo del Páramo-Hormazuela-Coculina-Brullés y Melgosa de Villadiego”, protocolizado el 10 de marzo de 2006 ante la Notaria María de Zulueta Sagarra, bajo el número de protocolo 105.

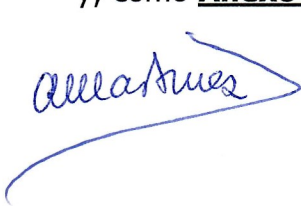
En adelante se hará referencia a las fincas anteriormente descritas como la "**Finca**".

Que, la Propiedad manifiesta que la Finca está libre de cargas y gravámenes de cualquier tipo.

A estos efectos, se aporta al presente Acuerdo, como **Anexo I**, copia de las escrituras :

- 1. Acta de concentración parcelaria.
- 2.Aceptación y Partición de Herencia” de Don Teófilo Martínez Peña, otorgada el 27 de diciembre de 2002 ante el Notario José María Benlloch Pérez, en Burgos, bajo el número de protocolo 2890.
- 3.Acta de Notoriedad de Declaración de Herederos”,de Don Teófilo Martínez Peña ,otorgado el 30 de diciembre de 2002 ante el Notario José María Benlloch Pérez, en Burgos, bajo el número de protocolo 2916:
- 4.Aceptación y Adjudicación de Herencia y Aclaración y Complemento de Otra Escritura”,de Doña Celsa Cuesta Pérez otorgada el 3 de septiembre de 2024 en Burgos, ante el Notario José María Gómez Oliveros Sánchez de Rivera, bajo el número de protocolo 3477:

y, como **Anexo II**, la consulta descriptiva y gráfica de la finca catastral.







La Propiedad se compromete a resolver, a su cuenta y riesgo, los contratos de arrendamiento vigentes sobre la parte de la Finca afectada por el Contrato antes del inicio de la Fase de Construcción.

- II.** Que, el Promotor manifiesta estar interesado en la promoción, construcción y explotación de **una línea eléctrica subterránea de 30 kV, con origen en el Centro de Seccionamiento Manciles I en Arenillas de Villadiego (Villadiego), y final en la nueva Subestación Manciles I en Acedillo (Villadiego), discurriendo por los términos municipales de Villadiego y Las Hormazas** en adelante, la **"Instalación"**, siendo necesaria la constitución de una serie de afecciones sobre la Finca para realizar ciertos trabajos de promoción y operación de la Instalación para lo cual la Propiedad pone a su disposición la parte de la Finca, incluyendo ocupación de suelo y subsuelo (en adelante, el **"Terreno"**) que sea necesaria para la promoción, construcción y explotación de la Instalación, en los términos establecidos en este Contrato.
- III.** Que, de conformidad con lo precedente, las Partes, reconociéndose mutuamente la capacidad legal necesaria para obligarse, convienen en otorgar libremente el presente **Acuerdo de Servidumbre de paso de Zanja y Ocupación Temporal**, (en adelante, el **"Acuerdo"**), que se registrá por lo dispuesto en las siguientes,

CLÁUSULAS

1. OBJETO

- 1.1.** La Propiedad constituye a favor del Promotor, que acepta, una servidumbre de paso, una servidumbre de paso de línea, y un derecho de ocupación temporal (en adelante, la **"Servidumbre"**), con las afecciones totales que seguidamente se especifican:

Servidumbre de paso subterráneo (zanja)	Ocupación temporal	Otras superficies
108m2	240 m2	13 m2

La superficie de los registros se definirá en obra.

- 1.2.** A estos efectos, se adjunta como **Anexo III** un plano donde se identifica gráficamente el alcance de la Servidumbre constituida sobre la Finca.







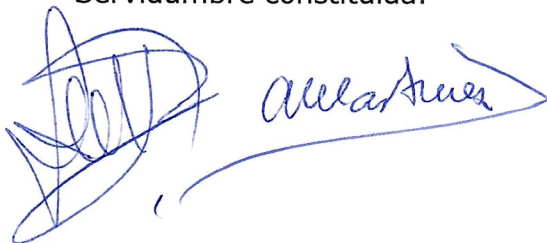

2. ALCANCE DE LA SERVIDUMBRE

2.1. La constitución de la Servidumbre comprende:

- 2.1.1. El derecho de paso y acceso del Promotor a la Finca para llevar a cabo todas las actuaciones necesarias tendentes a la realización, construcción, mantenimiento, explotación, vigilancia de la Instalación, así como eliminación de parte o la totalidad de la obra o, ulteriormente, la implantación de instalaciones y cables suplementarios y sus equipos anexos, dentro de los límites permitidos en la normativa que le sea de aplicación.
- 2.1.2. El derecho de paso de energía eléctrica y de transmisión de información o comunicaciones mediante el tendido subterráneo de líneas o cables conductores, con los registros de superficie necesarios para el control y mantenimiento de la instalación, según la normativa eléctrica de aplicación, así como el derecho de paso subterráneo de líneas o cables y la ocupación del subsuelo necesario para dichas líneas o cables.
- 2.1.3. La servidumbre de paso de línea subterránea tendrá una anchura de **3 m** en todo su trazado. La zona deberá mantenerse libre de cualquier edificación o instalación y, sobre ella, no se podrá cultivar a una profundidad superior a los 30 cm, siendo responsabilidad del Promotor de la servidumbre, compensar económicamente el coste de los cultivos, caso de ser necesario retirarlos para el uso superficial de la servidumbre, y de forma posterior a la ejecución de la línea eléctrica, en caso de ser necesario, el acondicionar un acceso para vehículos a la Finca.
- 2.1.4. El derecho de ocupación temporal de la porción de la Finca identificada en el plano aportado como Anexo III que resulte necesaria para llevar a cabo todas las actuaciones necesarias para la realización, construcción, mantenimiento y explotación de la Instalación.

2.2. La Servidumbre comprenderá también el derecho a recortar, podar o talar vegetación o árboles que pudiesen interferir el contenido o destino de la Servidumbre, así como la realización de todo tipo de actividades relacionadas con lo anterior.

2.3. El Promotor asumirá el coste de cualesquiera obras a realizar sobre la Finca, o sobre instalaciones de riego que se encuentren instaladas sobre la Finca, que resulten necesarias para garantizar la correcta utilización de la Servidumbre constituida.



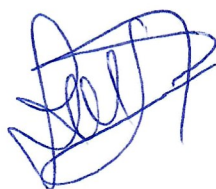
2.4. Por su parte, la Propiedad conservará su derecho de propiedad sobre el Terreno. Sin perjuicio de lo anterior, en virtud del presente Acuerdo la Propiedad deberá:

- 2.4.1. Permitir el acceso la Finca en la forma descrita en el presente Acuerdo.
- 2.4.2. No someter a la Finca a ninguna carga o gravamen que suponga un perjuicio para la instalación, montaje y desarrollo pleno de la Instalación.
- 2.4.3. Indicar la existencia de la servidumbre a cualquier poseedor o explotador de la Finca, presente o futuro. En caso de transmisión total o parcial de la Finca y de que la Servidumbre constituida en este acto no estuviere inscrita, la Propiedad deberá informar a los nuevos adquirentes de la finca sobre la existencia de la Servidumbre, sin que en ningún caso la transmisión de la Finca pueda suponer la extinción de la Servidumbre ni, en consecuencia, la extinción del presente Acuerdo, debiendo incluir en el correspondiente contrato una cláusula en virtud de la que el futuro adquirente de la Finca se subroga en la posición jurídica de la Propiedad, con los mismos derechos y obligaciones que los establecidos en el presente Acuerdo.
- 2.4.4. Abstenerse de realizar cualquier actuación o de llevar a cabo cualquier actividad sobre la Finca que pudiera comprometer el buen funcionamiento, mantenimiento y conservación de la Instalación.
- 2.4.5. Autorizar la ejecución de todas las obras necesarias para la instalación y montaje de la Instalación requeridos con los materiales, maquinaria, herramientas y todo cuanto fuera necesario para poder llevar a cabo la instalación de la Instalación por parte del Promotor de la Servidumbre o de quienes éste designe a tal fin.

3. DURACIÓN

La Servidumbre se constituye por un plazo de treinta y cinco (35) años (en adelante, el "**Plazo de Vigencia**"), periodo equivalente al periodo de vida útil de la Instalación.

A la finalización del período previsto, el Promotor podrá, a su elección, prorrogar el contrato por períodos sucesivos de cinco (5) años. En este sentido, se entenderá prorrogado automáticamente salvo que el Promotor 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.



En caso de ejercicio por el Promotor del derecho de prórroga, se mantendrá la vigencia del presente contrato, en todos sus términos.

4. RETRIBUCIÓN

4.1. Como contraprestación por la constitución de la Servidumbre en los términos previstos en el presente Acuerdo, las Partes acuerdan un precio de trescientos ochenta y tres euros con setenta céntimos **(383,7 €) más IVA**, (en adelante, el "**Precio**"), que será abonado por el Promotor de acuerdo con el siguiente detalle:

4.2.

- a. En la fecha de firma del presente Contrato se abona el importe de treinta y ocho euros con setenta céntimos **(38,7 €), más IVA**, equivalente a un 10 % del total del Precio, mediante transferencia bancaria dirigida a la cuenta titularidad de la Propiedad que se indica a continuación:

- Número de cuenta: IBAN ES32 2100 2366 1521 0071 0167

A estos efectos, el Promotor se compromete a la realización de la transferencia correspondiente al primer pago del Precio en el plazo de un (1) mes a contar desde la recepción de la factura correspondiente, una vez firmado el presente Acuerdo por ambas partes.

Una vez realizada la transferencia, el Promotor entregará a la Propiedad el justificante bancario correspondiente, que podrá incorporarse al presente Contrato como **Anexo IV** si así lo solicita cualquiera de las Partes, y que dicho justificante servirá como la más eficaz carta de pago.

- b. La cuantía restante del Precio, esto es, el importe de trescientos cuarenta y cinco euros con treinta y tres céntimos **(345,33€), más IVA**, será abonada por el Promotor en la fecha en que primero tenga lugar (i) la ocupación efectiva de la Finca; o (ii) la elevación a público del presente Acuerdo en los términos previstos en la Cláusula 7, mediante transferencia bancaria dirigida a la misma cuenta titularidad de la Propiedad anteriormente indicada, tras la recepción de la factura correspondiente.

- c. En el caso de que, por necesidades de la obra, se implante un registro de superficie (arqueta), la cuantía del apartado b. se incrementará en la cantidad de **cien EUROS (100€) más IVA**, por unidad, en concepto de pago único por esta ocupación.

4.3. Las Partes convienen que el pago del Precio supone la satisfacción íntegra del derecho retributivo existente a favor de la Propiedad por la constitución

aceptados

el período de ejecución de las obras de construcción e instalación de la Instalación sobre el arbolado y otros cultivos o bienes existentes previamente sobre la Finca, excluidos los ubicados sobre "el Terreno", el Promotor indemnizará a la Propiedad a la finalización de las citadas obras.

El promotor indemnizará debidamente los daños y perjuicios ocasionados al poseedor no propietario de la Finca, por los cultivos pendientes de recolección, si existieren, que hubieran tenido que ser retirados del terreno o afectados de algún modo, para la construcción de la Línea, a razón de 0,20 euros /m2 de terreno cultivado afectado.

5. MODIFICACIÓN DE LA SERVIDUMBRE

5.1. En caso de que, en el transcurso de la tramitación, fuese necesaria una modificación del proyecto de la Instalación que implique la variación de las superficies de la Finca con respecto a aquellas reflejadas en la Ficha referidas en la Cláusula 1, el Promotor quedará facultado a realizar las modificaciones necesarias sobre la superficie de la Finca mediante la remisión de una comunicación a la dirección identificada por la Propiedad a efectos de notificaciones en las Comparecencias del presente Acuerdo, a la cual se acompañará un plano identificativo de las nuevas superficies afectadas por la Servidumbre.

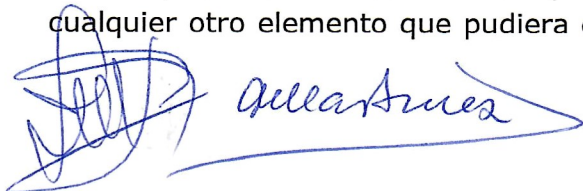
5.2. Así, en caso de que la modificación suponga un aumento de las afecciones de la Servidumbre sobre la Finca, el Promotor deberá abonar a la Propiedad una compensación equivalente a multiplicar el incremento de metros afectados por el precio por metro establecido en la Cláusula 4.1 anterior. Por el contrario, en caso de que como consecuencia de la modificación resultare una afección menor de la contemplada en este Acuerdo, el Promotor no tendrá derecho a reclamar de la Propiedad cantidad alguna.

6. RESPONSABILIDADES MEDIOAMBIENTALES

6.1. El Promotor será responsable de cualquier material peligroso introducido por él en la Finca y deberá ser retirado, en cualquier momento, a petición de la Propiedad.

6.2. Por su parte, la Propiedad manifiesta que la Finca no se encuentra incluido en el listado de Suelos Contaminados y se responsabiliza de cualquier material peligroso que estuviera depositado con anterioridad a la fecha de suscripción del presente Acuerdo en la Finca y notificará al Promotor sobre el mismo y sobre la existencia de cualquier planta invasora o especie migratoria en la Finca.

6.3. Asimismo, la Propiedad manifiesta que, a la fecha de firma del presente Acuerdo, no existen en la Finca productos químicos, gases, petróleos o cualquier otro elemento que pudiera causar algún daño sobre la Finca o los



elementos, infraestructuras y demás componentes de la Instalación que el Promotor pudiera colocar o instalar sobre la Finca en virtud del presente Acuerdo.

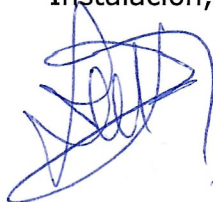
- 6.4.** Igualmente, la Propiedad declara que la finca no ha sido tratada con ningún producto, orgánico o inorgánico, que pudieran dañar los elementos, infraestructuras y demás componentes de la Instalación. Se encuentran excluidos de esta manifestación los productos utilizados en relación con las tareas agrícolas, siempre que éstos cumplieran con los requisitos exigidos por la normativa sectorial de aplicación.
- 6.5.** En cualquier caso, la Propiedad retirará, a su coste, cualquier material que afecte negativamente al interés del Promotor en la Finca.

7. ELEVACIÓN A PÚBLICO E INSCRIPCIÓN

- 7.1.** El presente Acuerdo se elevará a escritura pública y la Servidumbre constituida en su virtud será inscrita el Registro de la Propiedad correspondiente por mera solicitud del Promotor.
- 7.2.** En la correspondiente inscripción en el Registro se hará constar, obligatoriamente, todos los pactos y estipulaciones contenidos en este Acuerdo que condicionen o delimiten el uso de dicha Servidumbre, tales como la extensión de esta o su posible modificación de acuerdo con lo establecido en la Cláusula 5 anterior.
- 7.3.** Los gastos que todo lo anterior origine, tanto de la elevación a público, como de la inscripción en el Registro de la Propiedad, correrán a cuenta del Promotor.
- 7.4.** Para el caso de falta de inscripción de la Finca o de interrupción del tracto sucesivo, la Propiedad se compromete a realizar, a su cuenta, cuantas gestiones sean necesarias para la inmatriculación de la Finca o la reanudación del tracto sucesivo, de tal forma que el Promotor pueda inscribir en el Registro de la Propiedad correspondiente el derecho de Servidumbre que se otorga mediante el presente Acuerdo.

8. CONDICIÓN RESOLUTORIA

- 8.1.** Las Partes acuerdan someter la vigencia del presente Acuerdo y de la Servidumbre a la obtención por parte del Promotor de la Autorización Administrativa, así como del resto de los permisos, licencias y autorizaciones pertinentes, para la construcción de la Instalación.
- 8.2.** En consecuencia, si no se obtuvieran los permisos, licencias y autorizaciones correspondientes para la ejecución y explotación de la Instalación, el presente Acuerdo se entenderá resuelto de pleno derecho, no



generando la resolución por este motivo derechos ni obligaciones para ninguna de las Partes, a excepción de lo dispuesto en el apartado siguiente.

9. CESIÓN

9.1. La Propiedad reconoce expresamente el derecho del Promotor a ceder, total o parcialmente, los derechos y obligaciones dimanantes del presente Acuerdo a cualquier entidad que formare parte del grupo de empresas a que pertenece el Promotor, así como a cualquier persona, física o jurídica, que deviniere propietaria de la Instalación o titular de la línea (en este último caso, la cesión referida en la presente cláusula podrá realizarse con carácter previo a la efectiva adquisición de la titularidad del potencial adquirente, si bien condicionada, en tal caso, a dicha efectiva adquisición).

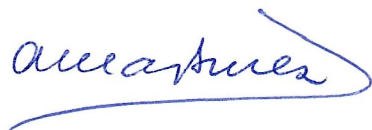
9.2. En cualquiera de los supuestos de cesión previstos en la presente cláusula, la cesión será comunicada a la Propiedad, por parte del cedente o del cesionario, con carácter previo o posterior a la cesión, no siendo precisa la autorización de la Propiedad.

10. DATOS PERSONALES

10.1. En cumplimiento con lo establecido en el Reglamento General de Protección de Datos (UE) 2016/679 y en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, los datos personales facilitados en este documento por la Propiedad serán susceptibles de tratamiento estrictamente confidencial.

10.2. La finalidad del tratamiento, así como su base jurídica, es el cumplimiento de los derechos y obligaciones derivados del acuerdo. El tratamiento es estrictamente necesario para esta finalidad. No se tomarán decisiones automatizadas que puedan afectar a los interesados. Los datos se conservarán por todo el tiempo de vigencia del acuerdo y por el tiempo necesario para cumplir con las obligaciones legales y contractuales relacionadas con su ejecución. Los datos serán tratados únicamente por el Promotor y, en la medida necesaria para cumplir con la finalidad del tratamiento o con una obligación legal, por aquellos terceros a los que el Promotor esté legal o contractualmente obligado o facultado a comunicarlos (como es el caso de terceros prestadores de servicios a los que se haya encomendado algún servicio vinculado con la gestión o ejecución del acuerdo o sociedades del mismo Grupo) o que eventualmente tengan acceso a este acuerdo de conformidad con las disposiciones de éste.

10.3. A estos efectos, el Promotor queda expresamente autorizado para comunicar los datos personales facilitados en este documento por la Propiedad a la Notaría y al Registro de la Propiedad correspondiente conforme a lo dispuesto en este Acuerdo, a otras empresas del grupo empresarial al

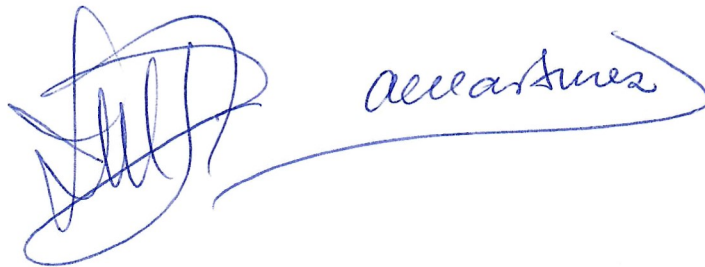


que pertenece para fines administrativos internos, así como a terceros a los que estuviese obligada por ley.

10.4. Los datos de contacto del Delegado de Protección de Datos del Promotor, son los siguientes: developmentspain@sse.es

Dirección: Sistemás Energéticos Plutón C/Alameda Mazarredo 7, entresuelo, C.P. 48.001, Bilbao (Bizkaia)

A este respecto, la Propiedad tiene el derecho de ejercer, mediante carta o e-mail dirigido a la anterior dirección, los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición al tratamiento de sus datos personales.



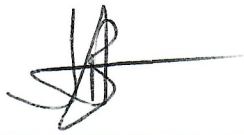
11. FUERO Y JURISDICCIÓN

11.1. El presente Acuerdo se regirá por la legislación común del Reino de España.

11.2. 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.

Y a estos efectos, las Partes, en prueba de su conformidad con el contenido del presente Acuerdo, así como con los anexos que lo acompañan, lo suscriben por duplicado ejemplar en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

EL PROMOTOR



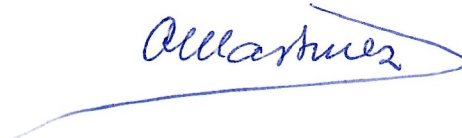
D. Juan Barreiro Grandío

LA PROPIEDAD

**D. Jose Manuel Martínez
Cuesta**



**Dña. Adoración Martínez
Cuesta**



**Dña. Ana María de Jesús
Martínez Cuesta**

Anexos

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 521 Parcela 692
EMBAJANDO. VILLADIEGO [ACEDILLO] [BURGOS]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

CULTIVO

Subparcela 0 Cultivo/aprovechamiento C-Labor o Labradío secoano

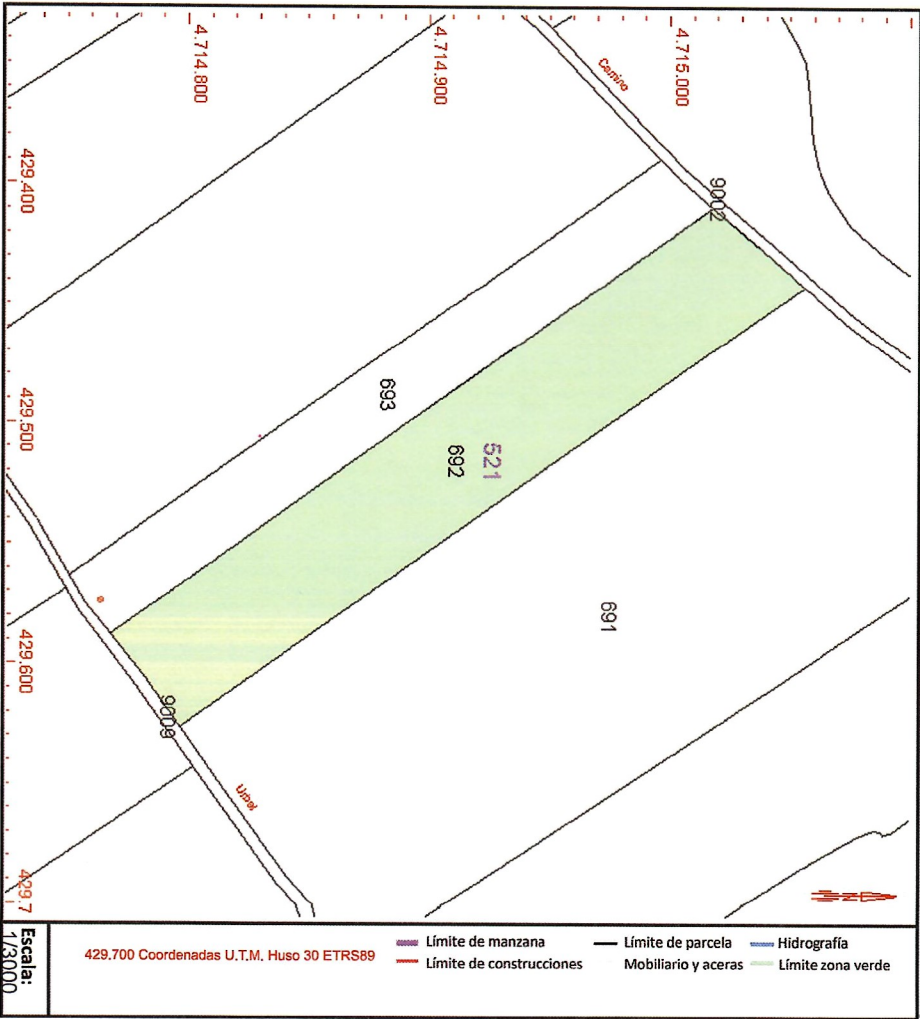
Intensidad Productiva 05 Superficie m² 14.720

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 09439B521006920000FY

PARCELA

Superficie gráfica: 15.114 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

PROYECTO MANCILES I (BURGOS)
RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS
FICHA INDIVIDUALIZADA DE LA FINCA



Nº de ORDEN: 166

LSAT

Término municipal: Villadiego

DATOS CATASTRALES

RefCatastral	Polygono	Parcela	Sup.Total
09439BS2100692	521	00692	15114 m2

AFECCIONES E INFRAESTRUCTURAS

Afección	
108	
0	
0	
0	
0	
13	
0	
0	
0	
240	



TITULARIDAD

Titular	Firma

LEYENDA

- LSAT Zanja

SET

Vial

Centro de seccionamiento

Cámara de empalme

Superficie inutilizada
- Apoyo

Vuelo LAAT

Vuelo LAAT Biomasa

Ocupación temporal

Límite de parcela



