

CONTRATO DE OPCIÓN DE ARRENDAMIENTO Y CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES

En Burgos, a 01 de junio de 2026.

REUNIDOS

De una parte,

Sistemas Energéticos Boreas S.L., con CIF B01917376, con domicilio social en Alameda Mazarredo 7, entresuelo, 48001 Bilbao, Bizkaia; y cuya representación ostenta en este acto D^a. Andrea Paula Cubian Perea, con DNI 30672634H, mayor de edad, de nacionalidad española, (en adelante, el "**Promotor**").

Y, de otra parte,

D. JOSE LUIS BARRERO DELGADO, mayor de edad, de nacionalidad española, con documento nacional de identidad de su nacionalidad número 13030907G, en vigor; con domicilio en Calle Santa Cruz 25, 7^ºA, 09002, Burgos

D. ALFONSO BARRERO SAEZ, mayor de edad, de nacionalidad española, con documento nacional de identidad de su nacionalidad número 71297429M, en vigor; con domicilio en Calle Santa Cruz 25, 7^ºA, 09002, Burgos y designando como teléfono de contacto a efectos informativos el número 699612734, sin perjuicio de que las notificaciones formales se realicen por escrito al domicilio indicado o por medios electrónicos habilitados (alfonso.89abs@gmail.com).

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**").

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
09184C501000400000MF	ISAR (PALACIOS DE BENAVER)	501	40	FINCA DE ISAR Nº: 2505 C.R.U.: 09014000281483

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

- II.** Que la Propiedad manifiesta que la Finca objeto del Contrato se encuentra arrendada para uso agrícola a D^o Diego Marcos Escalada con DNI 71281910B el 23 de septiembre de 2025, por un periodo de 5 años y prorrogable por periodos de 5 años, estando libre de otras 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 Propiedad Burgos-2; así como las Consultas Gráficas Catastrales correspondientes al Finca.

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 un Parque Eólico (en adelante, la "**Instalación**"), para cuya construcción y/o explotación podría resultar necesaria la ocupación de la Finca o parte de ésta. El Promotor manifiesta que su propósito es la construcción de un aerogenerador en la Finca, diseñado de forma que ocupe la mayor superficie técnicamente posible dentro de esta.

- III.** 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 éste que se considere necesaria en virtud de los estudios de implantación de la Instalación que se lleven a cabo (en adelante el "**Finca**").

- IV.** 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 regirá 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, 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 **CINCO (5) AÑOS** a contar desde la fecha de firma del presente Contrato (el "**Plazo de la Opción**"). Sin perjuicio de lo anterior, el Plazo de la Opción podrá ser prorrogable por periodos de **UN (1) AÑO** de mutuo acuerdo entre las Partes (en adelante, la "**Prórroga**").
- 2.2. El Promotor podrá ejercitar la Opción, dentro del Plazo de la Opción o cualquiera de sus Prórrogas, 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.

2.2.1. El valor de renta anual del Contrato de Arrendamiento, que se calculará según la superficie de la Finca para la futura Instalación, se establece en la cantidad de **UN EURO (1€)** por m² de superficie arrendada para pleno dominio y viales, **CINCUENTA CÉNTIMOS (0,5€)** por m² de superficie arrendada para zanja y **VEINTE CÉNTIMOS (0,2€)** por m² de superficie arrendada para servidumbre de vuelo. 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.

2.2.2. La duración del contrato de arrendamiento futuro se establece en 35 años prorrogables en periodos de 5 años hasta el final de la vida útil de la instalación.

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 (en adelante, "**Precio**") en la cantidad de **DOSCIENTOS EUROS (200 €)** anuales más el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) 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 **ES24-2100-0414-6021-0077-9516** 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 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.

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.

8. **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.

9. **Ley y jurisdicción**

9.1. El presente Contrato se registrará 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.

10. **Relación de Anexos**

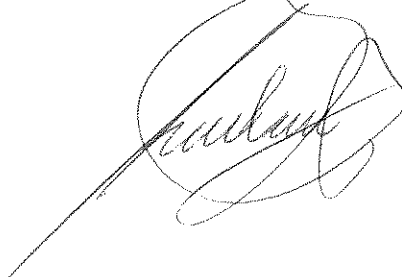
De acuerdo con lo indicado en el presente Contrato, se adjuntan los siguientes anexos:

- **Anexo II:** Nota simple de la Finca emitida por el Registro de la Propiedad.
- **Anexo 3.1:** 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
(Sistemas Energéticos
Boreas S.L.)

LA PROPIEDAD



D^a. Andrea Paula Cubian Perea

D. Jose Luis Barrero Delgado



D. Alfonso Barrero Sáez