

CONTRATO DE OPCIÓN DE ARRENDAMIENTO Y CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES

En Briviesca, a 14 de febrero de 2025

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,

Granjas Sagredo S.A. con CIF:A-09067844, con domicilio en Auda Príncipe de Asturias n.º 13, Briviesca
CP: 09240

y designando como dirección de correo electrónico a efectos de notificaciones la siguiente josegranjasagredo@hotmail.com; y propietaria de la finca rústica que se señala en el Expositivo I siguiente (en adelante, la "**Propiedad**")

La Propiedad se encuentra representada debidamente en el presente acto por **D./Dña. Ana María Sagredo Hanzanedo**, mayor de edad, de nacionalidad española y con documento nacional de identidad de su nacionalidad número 13091158-H, en vigor, en virtud de Administradora

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
09058A501000780000QX	Briviesca	501	78	IDUFIR: 09003000128584

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 Briviesca (Burgos); 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 **3 ha** 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 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. Si durante estos trabajos se realizaran daños sobre el cultivo en la finca, el promotor se tendrá que hacer cargo de ellos según valoración económica correspondiente.

- 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.

Juliusque

- 4/12

("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 ~~novecientos EUROS (900 €)~~ *mil cincuenta (1050 €)* 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 [*ES18 0182 0790 1102 0153 3871*], 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 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. Si durante estos trabajos se realizaran daños sobre el cultivo en la finca, el promotor se tendrá que hacer cargo de ellos según valoración económica correspondiente.

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. Desmantelamiento

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, salvo que sea necesario para obtener alguna autorización o licencia administrativa en cuyo caso serán costeados conforme Ley.

10. **Ley y jurisdicción**

10.1. El presente Contrato se registrará 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.

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



Granjas Sagredo
S.A. *Ana Maria Sagredo Norzola*

ANEXO I

ESPAÑA  **DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD**



APELLIDOS
**SAGREDO
MANZANEDO**

NOMBRE
ANA MARIA

SEXO **F** NACIONALIDAD **ESP**

FECHA DE NACIMIENTO
23 12 1958

NUM SOPORT **BOC140017** VALIDEZ **16 03 2031**

Ana Maria Sagredo **553664**

DNI **13091158H**

DOMICILIO
**C. JUSTO CANTON 38 P04 D
BRIVIESCA
BURGOS**

EQUIPO
09097A6D1



LUGAR DE NACIMIENTO
**BRIVIESCA
BURGOS**

HIJO/A DE
JOSE / ANA MARIA

**IDESPBOC140017013091158H<<<<<<
5812233F3103164ESP<<<<<<<<<<<3
SAGREDO<MANZANEDO<<ANA<MARIA<<**

ES3408492

02/2019



MARIA ROSARIO GARRIDO MAYAS

Notario

Plaza Santa Casilda, 1

09240 – Briviesca (Burgos)

Tf: 947 600 831 Tf. y Fax: 947 592 592

ELEVACIÓN A ESCRITURA PÚBLICA DE ACUERDOS SOCIALES

NÚMERO CIENTO OCHENTA Y DOS (182). -----

En BRIVIESCA, mi residencia, a veintitrés de julio de dos mil diecinueve. -----

Ante mí, **MARÍA-ROSARIO GARRIDO MAYAS**, Notario del Ilustre Colegio de Castilla y León, -----

=====COMPARECEN:=====

DOÑA ANA-MARÍA SAGREDO MANZANEDO, mayor de edad, casada en régimen legal de gananciales, empresaria del sector avícola, vecina de 09240-Briviesca (Burgos), con domicilio en calle Justo Cantón Salazar, número 38-4º D, con DNI-NIF: 13.091.158-H y ----

DON JOSÉ SAGREDO MANZANEDO, mayor de edad, casado según manifiesta, en régimen de separación de bienes, empresario del sector avícola, vecino de 09240-Briviesca (Burgos), con domicilio en Avenida Reyes Católicos, número 26-1º, con DNI-NIF: 13.104.964-R. -----

=====INTERVIENEN:=====

En nombre y representación, como **ADMINISTRADORES SOLIDARIOS**, de la mercantil **"GRANJAS SAGREDO, SOCIEDAD**

to, considerando la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre el artículo 111 del Reglamento del Registro Mercantil, en sus Resoluciones de 26 de noviembre de 1.996 y de 15 de diciembre de 2.001: -----

- NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADORES, POR PLAZO DETERMINADO DE SEIS AÑOS:- -----

(i) Declaran vencidos por caducidad los cargos de administradores SOLIDARIOS de los propios DOÑA ANA-MARÍA Y DON JOSÉ SAGREDO MANZANEDO.-----

(ii) Se **declara designados** a DOÑA ANA-MARÍA Y DON JOSÉ SAGREDO MANZANEDO como ADMINISTRADORES SOLIDARIOS, cargos que ejercerán POR EL PLAZO ESTATUTARIO DE SEIS AÑOS, contados desde la fecha de celebración de la Junta General Extraordinaria y Universal de treinta de junio de dos mil diecinueve. -----

DOÑA ANA-MARÍA Y DON JOSÉ SAGREDO MANZANEDO ratifican la **aceptación de sus cargos**, declarándose conocedores de las causas de incompatibilidad, en las que manifiestan no incurrir, de las prohibiciones y de los deberes inherentes a los cargos, prevenidos en los artículos 213 y 225 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2.010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, así como en la Ley 5/2.006, de 10 de abril, y en su Reglamento de desarrollo, aprobado por Real Decreto 432/2.009, de 27 de marzo.- -----

ANEXO II (Nota simple)

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BRIVIESCA

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

-- DATOS DE LA FINCA --

Municipio: BRIVIESCA
11717

Finca:

No coordinada según el artículo 10 de la Ley Hipotecaria.
IDUFIR: 09003000128584
Referencia Catastral: 09058A501000780000QX
Naturaleza de la finca - RÚSTICA: Secano

-- LOCALIZACIÓN --

RÚSTICA: de secano e indivisible al pago de RONGUILAS, en municipio de BRIVIESCA, NÚMERO 78 DEL POLÍGONO 501 DEL PLANO GENERAL DE CONCENTRACIÓN PARCELARIA, de cinco hectáreas, cuarenta y ocho áreas y ochenta centiáreas. Linda: Norte, raya del término de Revillalcón; Sur, ribazo; Este, zona excluida y raya del término de Revillalcón; y Oeste, camino de Quintana. REFERENCIA CATASTRAL: 09058 A 501 00078 0000 QX.

-- TITULARES DE LA FINCA --

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
GRANJAS SAGREDO S.A.	A09067844	1955	177	194	2

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de **compraventa**.
Formalizada en escritura con fecha 29/05/10, autorizada en BRIVIESCA, ESTHER TEJADA ALONSO, nº de protocolo 427.
Inscripción: 2ª Tomo: 1.955 Libro: 177 Folio: 194 Fecha: 06/08/2010

-- CARGAS --

SALVO AFECCIONES FISCALES

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

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de emisión de la misma, antes de la apertura del diario.

Briviesca, 15:42 del 4 de febrero de 2025

ANEXO III (Certificado de cuenta bancaria)

BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A., CON DOMICILIO SOCIAL EN
BILBAO, PLAZA DE SAN NICOLAS, Nº 4, CON CIF: A-48265169, Y EN SU NOMBRE
Y REPRESENTACION COMO APODERADO DEL MISMO:

D. FELIX DIAZ ORCAJO

CERTIFICA:

Que la cuenta corriente/cartilla abierta en esta Oficina cuyos datos se reflejan a continuación tiene la
siguiente titularidad:

TITULAR	N.I.F.
GRANJAS SAGREDO, S.A.	A09067844

NUMERO DE CUENTA IBAN															
E	S	1	8	0	1	8	2	0	7	9	0	1	1	0	2
0	1	5	3	3	8	7	1								

SWIFT BBVAESMMXXX
y domicilio en Briviesca

Y para que conste, a petición del interesado, firma la presente certificación.

