

CONTRATO DE OPCIÓN DE ARRENDAMIENTO Y CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES

En Vila-Seca, a 6 de febrero de 2025.

REUNIDOS

De una parte,

Sistemas Energéticos Abrego S.L., con CIF B01917202, con domicilio social a efectos de notificaciones en Calle Bernardo de la Torre 6, 2-A CP 35007 Las Palmas de Gran Canaria y con domicilio fiscal calle Buenos Aires, 12, C.P. 48.001, Bilbao (Bizkaia); y cuya representación ostenta en este acto D. Cayo Fabra Godo, con DNI 46.123.420-W, mayor de edad, de nacionalidad española, (en adelante, el "**Promotor**").

Y, de otra parte,

D. JOAN ANDREU MARCH FERRE , mayor de edad, de nacionalidad española, con documento nacional de identidad de su nacionalidad número 39.842.246-J , en vigor; con domicilio en C/ FONT Nº 14 2ª PLANTA 43480 VILA-SECA (TARRAGONA) ; y **D.** JOSE RAMON MARCH FERRE mayor de edad, de nacionalidad española, con documento nacional de identidad de su nacionalidad número 39.829.585-W, en vigor; con domicilio C/ RIERA 58 2º 43480 VILA-SECA (TARRAGONA) y designando como dirección de correo electrónico a efectos de notificaciones la siguiente joanandreumarch@gmail.com y marchjr@gmail.com , quienes comparecen y actúan en nombre y representación de GERMANS MARCH FERRÉ, C.B. con CIF nº E55775399 y con el mismo domicilio que los anteriores. 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:

DATOS CATASTRALES				DATOS REGISTRALES				TERMINO MUNICIPAL
POL.	PARC.	SUPERFICIE m²	REFER. CATASTRAL	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	
19	44	12.784	43125A019000440000KX	544	259	124	6871	REUS
19	54	2.371	43125A019000540000KH	544	259	124	6871	REUS

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 REUS (TARRAGONA); así como las Consultas Gráficas Catastrales correspondientes al 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 éste que se considere necesaria en virtud de los estudios de implantación de la Instalación que se lleven 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 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, 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 todas las Fincas, 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 3 AÑOS a contar desde la fecha de firma del presente Contrato (el "**Plazo de la Opción**"). El Plazo de la Opción será prorrogable por un período de 3 AÑOS a petición del promotor (en adelante, la "**Prórroga**"), siempre que justifique por escrito los motivos de la prórroga y se deban a motivos ajenos a la voluntad del Promotor.
- 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.

2.2.2. 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 **TRES MIL SEISCIENTOS TREINTA EUROS (3.630 €)** por Ha de superficie arrendada. 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 igual al de la variación del IPC en ese periodo de tiempo.

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

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 (Usar este apartado solo si aplica)

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 (6.000 €)** cada uno, 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 (2) meses 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 **ES15 0182 0248 1502 0196 0275**, 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 y respetando los derechos que amparan a los titulares de fincas colindantes,

las obligaciones normativas y legales aplicables a la zona donde su ubica la finca y exonerando a la propiedad de cualquier responsabilidad que la aplicación de éstas pueda causar en las tareas que desee desarrollar el Promotor.

5.2. Desmantelamiento

Si por cualquier motivo no imputable a EL PROMOTOR, éste cesa en la explotación del SISTEMA DE ALMACENAMIENTO, EL PROMOTOR podrá resolver el presente contrato estando obligado a reponer LOS TERRENOS cedidos a su estado originario, en especial el suministro eléctrico existente en la finca y el pozo de suministro de agua a la misma o aquel pactado entre LAS PARTES, en el plazo máximo de 2 meses o en aquél que se establezca en la autorización de desmantelamiento, debiendo abonar la renta pactada hasta la entrega de los TERRENOS a LA PROPIEDAD y asumiendo todos los costes del desmantelamiento. si a pesar de haber sido requerido, el promotor no llevase a cabo las operaciones de desmantelamiento, la propiedad podrá llevarlas a cabo a costa de aquel o bien solicitar la correspondiente indemnización por daños y perjuicio tomando como base el coste presupuestado para el desmantelamiento.

También deberá gestionar, y en el mismo plazo que anteriormente expuesto, la anulación de cualquier autorización que tuviera concedida, así como el retorno a la situación anterior de los tributos o impuestos permanentes o no, que se hubiesen generado o modificado debido a la alteración de la calificación de los terrenos por la actividad del promotor. De no llevarse a cabo por parte del promotor en el plazo concedido, la propiedad tendrá el derecho a repercutir en el promotor el coste de los tributos o impuestos generados, hasta que se modifique su condición por parte del promotor.

5.3. **EL ARRENDADOR** se obliga a mantenerse durante la vigencia de este contrato al corriente de los pagos, incluyendo cualquier carga tributaria, correspondiente a la propiedad de los **TERRENOS** objeto del presente contrato o al uso de estos, así como en el cumplimiento de las obligaciones de disciplina urbanística relativas a los **TERRENOS** o a sus propietarios.

Desde el momento en que las partes formalicen el contrato de arrendamiento posterior, la totalidad de los impuestos que se devenguen, incluido cualquier Impuesto de Bienes Inmuebles, será abonado directamente por el Arrendatario o repercutible al mismo, una vez abonado por el arrendador.

Los impuestos, arbitrios, contribuciones y demás tributos que se impongan correspondientes a la actividad que el arrendatario desarrolle en LOS TERRENOS, serán de exclusiva cuenta y cargo de EL ARRENDATARIO, aunque se generen o devenguen con anterioridad a la firma del contrato de arrendamiento definitivo.

6. Cesión

- 6.1. El Promotor podrá ceder el presente Contrato a su plena discreción.
- 6.2. El número máximo de cesiones se limitará a tres a partir de este contrato.
- 6.3. En el caso de que se lleve a cabo la cesión del contrato, en la primera cesión que se realice el importe de la renta anual de alquiler en vigor en aquel momento se verá incrementada en un **5% por Ha** de superficie arrendada, con independencia de los incrementos que haya generado la variación anual del IPC.
- 6.4. Para las cesiones siguientes, si se produjesen, el importe de la renta anual de alquiler en vigor en aquel momento se verá incrementadas en un **10% y 15 %** respectivamente por Ha. de superficie arrendada, con independencia de los incrementos que haya generado la variación anual del IPC.
- 6.5. Cada cesión deberá ser comunicada previamente y por escrito a la parte arrendadora, indicando los datos del nuevo arrendatario, así como la fecha de inicio de la subrogación.
- 6.6. 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 por el PROMOTOR. (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 I:** copia del dni
- **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

46123420W 46123420W CAYO
CAYO FABRA FABRA (R:
(R: B01917202) B01917202)
2025.02.07 10:35:34 Z

[**Sistemas Energéticos**
Ábrego S.L.]
D. Cayo Fabra Godo

LA PROPIEDAD

JOSE RAMON Firmado digitalmente por
MARCH FERRE JOSE RAMON MARCH
DNI 39829585W FERRE - DNI 39829585W
Fecha: 2025.02.06
13:19:48 +01'00'

D.

JOAN ANDREU Firmado digitalmente
MARCH FERRE por JOAN ANDREU
DNI 39842246J MARCH FERRE - DNI
39842246J
Fecha: 2025.02.06
13:47:30 +01'00'

D

ANEXO I

ANEXO II

ANEXO III