

**CONTRATO DE OPCIÓN DE ARRENDAMIENTO Y CONSTITUCIÓN DE
SERVIDUMBRES**

En Valencia, a 2 de septiembre de 2024.

REUNIDOS

De una parte,

Sistemas Energéticos del Sur S.A., con CIF A91296707, 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,

D. Juan José Saéz Clemente, mayor de edad, de nacionalidad española, con documento nacional de identidad de su nacionalidad número 70498862K, en vigor y **Dña. Ediltrudes Garrido Alegre**, mayor de edad, de nacionalidad española, con documento nacional de identidad de su nacionalidad número 70505491A, en vigor; con domicilio en C/ Iglesia, 12 – C.P. 16260 Minglanilla (Cuenca) y designando como dirección de correo electrónico a efectos de notificaciones la siguiente jjsaez54@gmail.com , quien comparece en su propio nombre y representación como propietario 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
16133A013004180000ZW	Minglanilla	13	418	

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**, certificación catastral a su nombre a la espera de que regularice la documentación

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.

- 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 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



2/11

Edil Garrido



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 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**").
- 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 EUROS (3.000,00 €)** 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 del 2% sobre la contraprestación del año anterior.

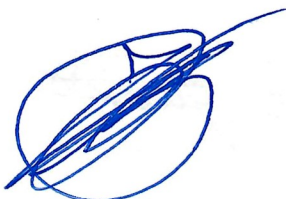
El presente contrato tendrá una duración de treinta (30) años

A la finalización del período previsto, Sistemas Energéticos del Sur S.A 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 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 tres pagos, uno de cantidad de **QUINIENTOS EUROS (500,00 €)** a la firma del contrato, un segundo pago de cantidad de **MIL EUROS (1.000,00 €)** una vez la Propiedad remita al Promotor la documentación registral acreditativa de la titularidad del finca, y un tercer pago de cantidad de **MIL QUINIENTOS EUROS (1.500,00 €)** en el caso de que se ejecutase la prórroga establecida en el punto 2.1 del presente contrato, 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 ES54 3190 1014 9110 1008 1717**, 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

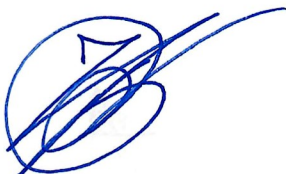
- 4.1. Durante el Plazo de la Opción, la Propiedad se obliga a:

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.



Edil garrido



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.

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

6/11

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**

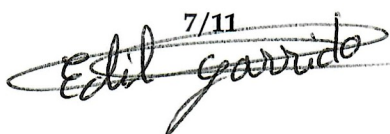
- 9.1. El presente Contrato se registrará por la legislación común del Reino de España.
- 9.2. Las Partes, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, se someten al Juzgado o Tribunal competente del partido judicial donde está ubicado la Finca.

10. **Relación de Anexos**

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

- **Anexo I:** Copia de los Dni de la Propiedad.
- **Anexo II:** Documentación acreditativa de ser propietario de la Finca (escrituras, nota simple, etc) En este caso de momento solo aporta certificación catastral a su nombre
- **Anexo III:** Certificado bancario.



7/11




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 DEL SUR
S.A.
D. Juan Barreiro Grandío

LA PROPIEDAD



D. Juan José Saéz Clemente



Dña. Ediltrudes Garrido
Alegre

Anexo I: Copia de los Dni de la Propiedad.

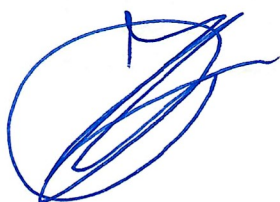


[Handwritten signature]

9/11
Edil Garrido

[Handwritten signature]

Anexo II: Certificado catastral.



Edil garrido

CERTIFICACIÓN CATASTRAL

DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 16133A013004180000ZW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 13 Parcela 418 LA DEHESA. MINGLANILLA [CUENCA]

Clase: Rústico
Uso principal: Agrario

Valor catastral: [2024]:	378,10 €
Valor catastral suelo:	378,10 €
Valor catastral construcción:	0,00 €

Titularidad:

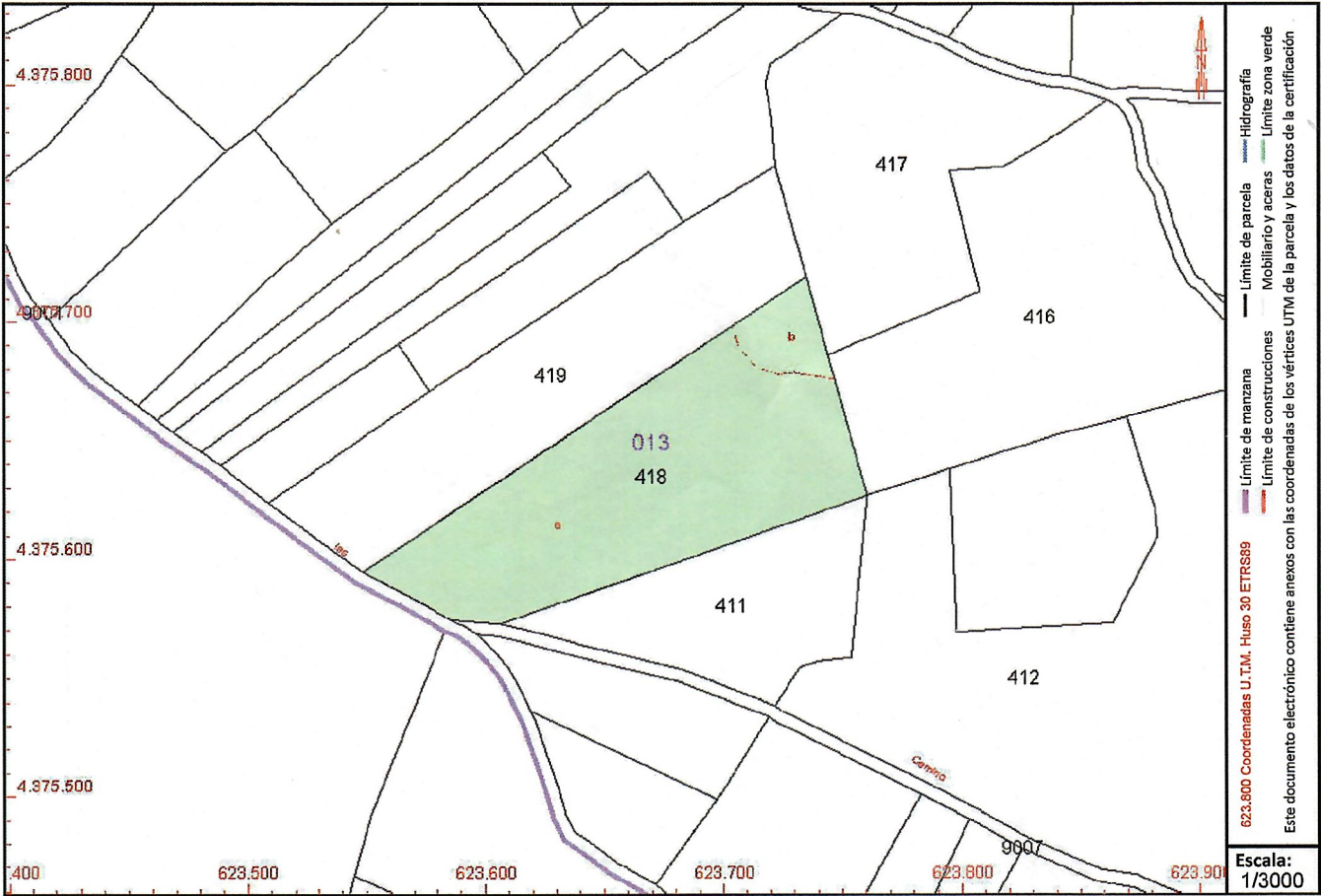
Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
SAEZ CLEMENTE JUAN JOSE	70498862K	100,00% de propiedad	CL IGLESIA 12 Es:1 Pt:00 Pt:02 16260 MINGLANILLA [CUENCA]

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²
a	V- Viña secano	03	12.629	b	E- Pastos	00	1.097

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 13.726 m2



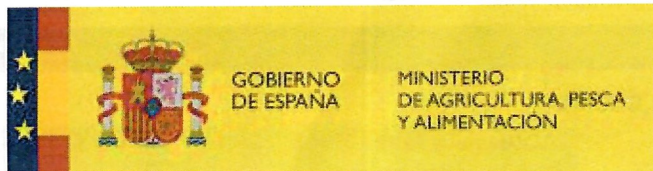
Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 36PDXS2WN8SJG1M0 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 28/08/2024



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.

Solicitante: 70498862K SAEZ CLEMENTE JUAN JOSE
Finalidad: acreditacion documentacion
Fecha de emisión: 28/08/2024

 Edel Garrido 



DATOS IDENTIFICATIVOS SIGPAC

Provincia: 16 - CUENCA

Municipio: 133 - MINGLANILLA

Agregado: 0

Zona: 0

Polígono: 13

Parcela: 418

Referencia Catastral: 16133A013004180000ZW

Coordenadas UTM del centro

X: 623655.57

Y: 4375646.98

DATUM WGS84

HUSO 30

Fecha de vuelo de la foto del centroide de la parcela:

10/2021

Fecha de la cartografía Catastral (1):

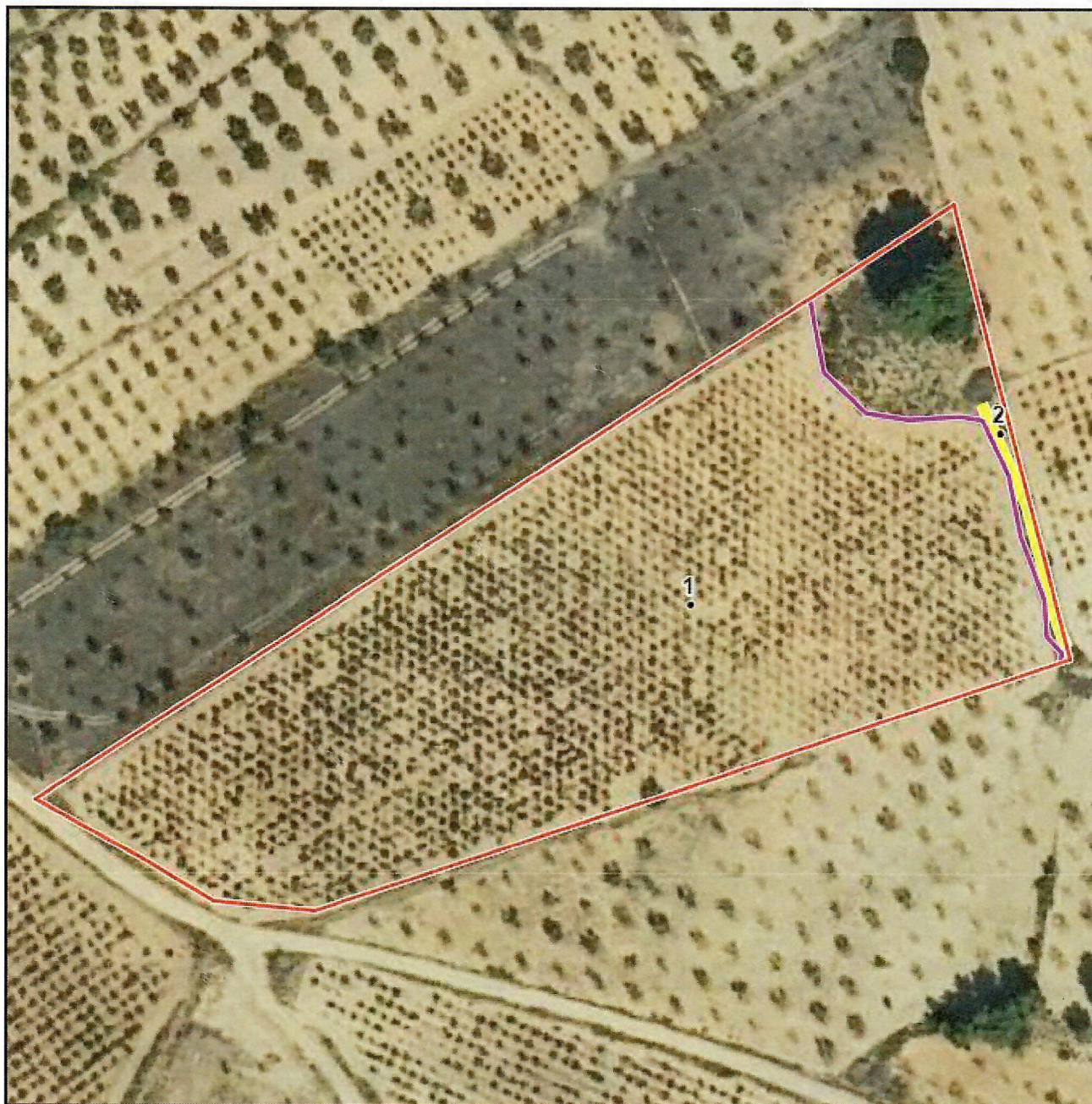
17/10/2023

Fecha de Impresión:

23/07/2024

Escala aproximada de impresión:

1 : 1500



(1) Pueden existir cambios en la parcela catastral que aún no se reflejen en SIGPAC.

Información SIGPAC vigente a fecha: 15/01/2024

El uso, delimitación gráfica u otros atributos de los recintos que aparecen en el SIGPAC tienen por objeto facilitar al agricultor la cumplimentación de su solicitud de ayudas de la PAC. Cuando el uso que aparece en el SIGPAC sea distinto del uso real, el agricultor debe realizar su solicitud de ayuda en base a este último, el real, debiendo comunicar la incidencia al servicio competente de su Comunidad Autónoma.

A) Relativos al recinto:

Recinto	Superficie (ha)	Pendiente (%)	Altitud (m)	Uso	*Subv (%)	*Subv (ha)	Coef.Regadío	Incidencias	Región
1	1,2410	7,00	781	VI - VIÑEDO			0		12 (2)
2	0,1316	22,70	789	PR - PASTO ARBUSTIVO	55	0,0724		199	16 (2)

2) Región según el Anexo II del proyecto de Real Decreto sobre derechos de ayuda básica a la renta para la sostenibilidad de la Política Agrícola Común.

(*) Subvencionabilidad en pastos.

Incidencias

199 - Recinto inactivo

C) Resumen de datos de la parcela:

Uso	Superficie Total (ha)	Superficie subvencionable en Pastos (ha)
PR - PASTO ARBUSTIVO	0,1316	0,0724
VI - VIÑEDO	1,2410	
Superficie Total	1,3726	0,0724

Edil Garrido

Anexo III: Certificado bancario.

LIBRETA DE AHORRO		CÓDIGO CUENTA CLIENTE / I.B.A.N.	
IBAN ES54 3190 1014 9110 1008 1717			
T JUAN JOSE SAEZ CLEMENTE		70498862K	
T EDILTRUDES GARRIDO ALEGRE		70505491A	
A LORENA SAEZ GARRIDO		33467183K	
CON CARÁCTER DE INDISTINTA			



T=TITULAR; A=AUTORIZADO; RP=REPRESENTANTE; AP=APODERADO; TU=TUTOR GLOBALCAJA
Libreta nº : 13 Oficina 1014 MINGLANILLA
Fecha emisión : 04/06/24 por poder

Edil Garrido

[Signature]

[Signature]

JUAN JOSE SAEZ CLEMENTE
D.N.I- 70498862K
C/ Iglesia, 12
CP. 16260 - Minglanilla (Cuenca)

Cliente
Nombre: Sistemas Energéticos del Sur S.A
Domicilio: Calle Buenos Aires 12
C.P.: 48001 BILBAO
Provincia: Vizcaya
NIF/CIF: A91296707

FACTURA Nº: 001/2024

Fecha Factura: 02/09/2024

OBJETO ARRENDAMIENTO TERRENOS

CONTRATO DE OPCIÓN DE ARRENDAMIENTO Y CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES

REFERENCIA CATASTRAL	POLIGONO- PARCELA-TM	TOTAL
16133A013004180000ZW	Polígono 13 - Parcela 418 - Minglanilla	500 €

Total Base Imponible	500,00 €
Total I.V.A. (21%)	105,00 €
TOTAL A PERCIBIR	605,00 €

Firmado: D/ JUAN JOSE SAEZ CLEMENTE

Nota: El pago de esta factura se acredita mediante transferencia a la siguiente cuenta corriente

DOMICILIO DE PAGO

IBAN ES54 3190 1014 9110 1008 1717