

CONTRATO DE OPCIÓN DE ARRENDAMIENTO Y CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES

En Valencia, a 25 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

Y, de otra parte,



Dña. María Teresa Genovés Franco, mayor de edad, de nacionalidad española, con documento nacional de identidad de su nacionalidad número 22500942L, en vigor; con domicilio en C/ Colón, 86 3º puerta 3 – 46004 Valencia y designando como dirección de correo electrónico a efectos de notificaciones la siguiente pedropoyatos@hotmail.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
46138A016002740000AD	Godelleta	16	274	Tomo: 729; Libro: 72; Folio: 200; Inscripción 3; Nº de Finca: 1031

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 Chiva 1; 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 registrá 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 toda 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 CUATRO (4) 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.

2.2.2. 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 **CUATRO MIL EUROS (4.000 €)** por Ha y año. 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.

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

A la finalización del período previsto, Sistemas Energéticos Abrego S.L. podrá prorrogar el contrato por períodos sucesivos de cinco (5) años de mutuo acuerdo con la propiedad.

Se arrendará la superficie total de la parcela de 2,3823 hectáreas.

Sistemas Energético Abrego S.L. se hará cargo del incremento del valor del IBI actual, devengado, si llegara a producirse, como consecuencia de la inscripción de la instalación en el catastro como bienes inmuebles de características especiales, todo ello mediante



entrega de documentación por parte del propietario que así lo demuestre.

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 (en adelante, "**Precio**") en la cantidad de **MIL QUINIENTOS EUROS (1.500 €)** cada año 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 **ES79 2100 4856 6922 0000 3004** de la cual se aporta certificado bancario como Anexo 3.1.

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

- 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. Cesión y Subarriendo

- 5.1. 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.

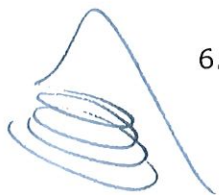
6. Miscelánea

6.1. 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.

6.2. Contrato íntegro

Todos los Anexos del presente documento forman parte integrante del mismo y serán vinculantes para las Partes intervinientes.



6.3. 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.

6.4. 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.

6.5. 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.

7. **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.

8. **Ley y jurisdicción**

- 8.1. El presente Contrato se registrará por la legislación común del Reino de España.
- 8.2. 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.

9. **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 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



D. Cayo Fabra Godo

LA PROPIEDAD



**Da. María Teresa Genovés
Franco**

ANEXO I

ANEXO II



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

FERNANDO TOMAS FOS DE LA RUBIA

Registrador/a de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CHIVA 1

DOCTOR CORACHAN, 40-Bajo
46370 - CHIVA (VCIA)
Teléfono: 963929546
Fax: 963929552

Correo electrónico: chiva1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

APPLUS NORCONTROL SL

con DNI/CIF: B15044357

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: P05CQ25M

(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia: GODELLETA 16 274



C.S.V. : 246007262F98ACCB

| WWW.REGISTRADORES.ORG |

Pág. 1 de 3

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CHIVA 1
NOTA SIMPLE INFORMATIVA
DON FERNANDO TOMAS FOS DE LA RUBIA

Chiva, 20 de febrero de 2025
SOLICITANTE: APPLUS NORCONTROL SL

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Tomo: 729 Libro: 72 Folio: 200 Inscripción: 3 Fecha: 16/09/1993

FINCA DE GODELLETA N°: 1031

IDUFIR: 46007000643284

DATOS DE LA FINCA

RUSTICA. NO COORDINADA CON CATASTRO.- Dos hectáreas, siete áreas, cuatro centiáreas, equivalente a veinticinco hanegdas de tierra secano viña, olivos y algarrobos, hoy campa, sita en término de GODELLETA, partida del POCICO, que linda: por levante, José Lerma y Pascual Latorre; Sur, camino; Poniente, María Franco y Jose Latorre; y Norte, valladar.

REFERENCIA/S CATASTRAL/ES: NO CONSTA

TITULARIDAD

Doña **MARIA TERESA GENOVES FRANCO** en cuanto a **LA TOTALIDAD del PLENO DOMINIO con CARÁCTER PRIVATIVO.**

.- Adquirida por DONACION, según la inscripción 3ª de fecha 16 de septiembre de 1993, practicada en virtud de escritura otorgada en VALENCIA 1 por DON BLAS SANCHO ALEGRE el día 23/10/87.

CARGAS

NO hay cargas registradas

SIN MÁS CARGAS

ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO:

NO hay documentos pendientes de despacho

SIN MÁS ASIENTOS



(WWW.REGISTRADORES.ORG)

Pág. 2 de 3

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
 - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
 - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

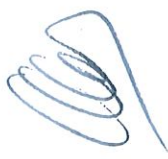
Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE CHIVA 1 a día veinte de febrero del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 246007282F98ACCB

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 246007282F98ACCB

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 3

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46138A0160027400000A.D

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 16 Parcela 274
CEJA ANTON, GODELLETA (VALENCIA)

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

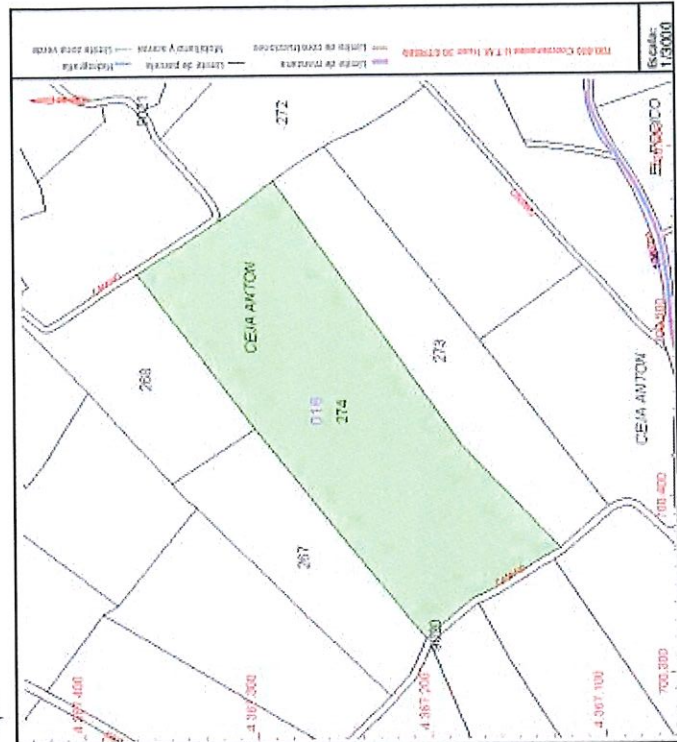
CULTIVO
Subparcela 0 Cultivo/aprovechamiento VR Viveros negocio

Intensidad Productiva 01

Superficie m² 23.823

PARCELA

Superficie gráfica: 23.823 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"

Jueves, 20 de Febrero de 2025

ANEXO III

CaixaBank, S.A., inscrita con el número 2100 en el Registro de Entidades Financieras del Banco de España, con número de identificación fiscal A-08663619 y domiciliada en carrer Pintor Sorolla, 2-4, de València.

CERTIFICA

Que en la cuenta número 2100-4856-69-2200003004, es titularidad de Maria Teresa Genoves Franco, con NIF 22500942L:

Siendo los identificadores internacionales:

BIC/Código SWIFT: CAIXESBBXXX

IBAN: ES79-2100-4856-6922-0000-3004

Y para que así conste y surta efecto ante quien proceda, expide la presente certificación en Valencia a 27/05/2021.

CAIXABANK, S.A.
05148



Firmado digitalmente por
CAIXABANK, S.A.
Fecha: 27-05-2021 10:41:47 UTC