

CONTRATO DE OPCIÓN DE ARRENDAMIENTO Y CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES

En Muria, a 31 de marzo de 2025.

REUNIDOS

De una parte,

Sistemas Energéticos Ábrego S.L., con CIF B01917202, con domicilio social a efectos de notificaciones en calle Bernardo de la Torre, 6, 2º-A, CP 35007 Las Palmas de Gran Canaria (Las Palmas) y con domicilio fiscal en calle Buenos Aires, 12, CP 48001 Bilbao (Vizcaya) y cuya representación ostenta en este acto D. Cayo Fabra Godó, con DNI 46123420, mayor de edad, de nacionalidad española (en adelante, el "**Promotor**").

Y, de otra parte,

D./Dña Inmaculada Pérez Rico, mayor de edad, de nacionalidad española, con documento nacional de identidad de su nacionalidad número 22113089S, en vigor; con domicilio en Pseo. Joaquín Garrigues Walker, 18, p04 D, 30007 Murcia. y designando como dirección de correo electrónico a efectos de notificaciones la siguiente iperrico27@yahoo.es, quien comparece en su propio nombre y representación como propietario de la siguiente finca rustica 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



30001A005008790000FI	ABANILLA	5	879	Registro de la propiedad de Cieza numero 2, al tomo 134, libro 21, folio 189, finca registral numero 3.561
----------------------	----------	---	-----	--

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

A estos efectos, se aporta al presente Contrato, como **Anexo II**, escritura de compra-venta 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.

La propiedad se compromete a tener todos los datos de la parcela actualizados con el registro de la propiedad.

- 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

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 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

- 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.

1.3. Desmantelamiento

El contrato de arrendamiento que se suscribirá finalizada esta primera fase, recogerá específicamente la obligación por parte del arrendatario de que, finalizado el Arrendamiento, el Promotor deberá proceder al desmontaje y



retirada de las Fincas de todos los elementos e infraestructuras, incluidos los equipos de generación y almacenamiento, cables subterráneos y aéreos, e instalaciones conexas, una vez llegue a su fin el plazo de vigencia de dicho Contrato y de sus posibles prórrogas, así como el plazo de cumplimiento de dicha obligación desde la notificación del cese de la actividad.

Quedará a favor del Propietario de la/s Finca/s, si fuese de su interés, aquellas mejoras que se hayan realizado en caminos y/o viales de acceso al Finca/s, previa Autorización por la Administración competente.

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 **DOS MIL TRESCIENTOS EUROS (2.300,00 €)** por Ha de superficie arrendada, **ONCE MIL CIENTO OCHETA Y SEIS EUROS (11.086,00 €)** anuales. 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 Ábrego 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 Ábrego 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.

Sistemas Energéticos Ábrego 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.

- 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 (200,00 €) por Ha, NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS (964,00 €)** por cada año de reserva 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 ES 6900494374812210005372, el 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. Cesión y Subarriendo

- 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 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 regirá 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.
- **Anexo IV** plano de superficie.

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

LA PROPIEDAD



**Sistemas Energéticos
Abrego, S.L.
D. Cayo Fabra Godó**

D. Inmaculada Pérez Rico.

Anexo I

ES  **REINO DE ESPAÑA**
DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD

22113089S  22108630



APELLIDOS
**PEREZ
RICO**

NOMBRE
INMACULADA

SEXO
F

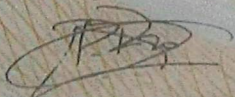
NACIONALIDAD
ESP

NACIMIENTO
27 04 1957

EMISION
13 12 2023

VALIDEZ
13 12 2033

NUM SOPORTE
CGZ108630





298496

NATIONAL IDENTITY CARD / DOCUMENTO NACIONAL IDENTIDAD



Anexo II

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 30001A005008790000F1

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 5 Parcela 879 CASA FRAILE. ABANILLA (MURCIA)

Clase: Rústico
Uso principal: Agrario

Valor catastral: [2025]: 1.548,83 €
Valor catastral suelo: 1.548,83 €
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social
PEREZ RICO INMACULADA

NIF/NIE
221130805

Derecho
100,00% de
propiedad

Domicilio

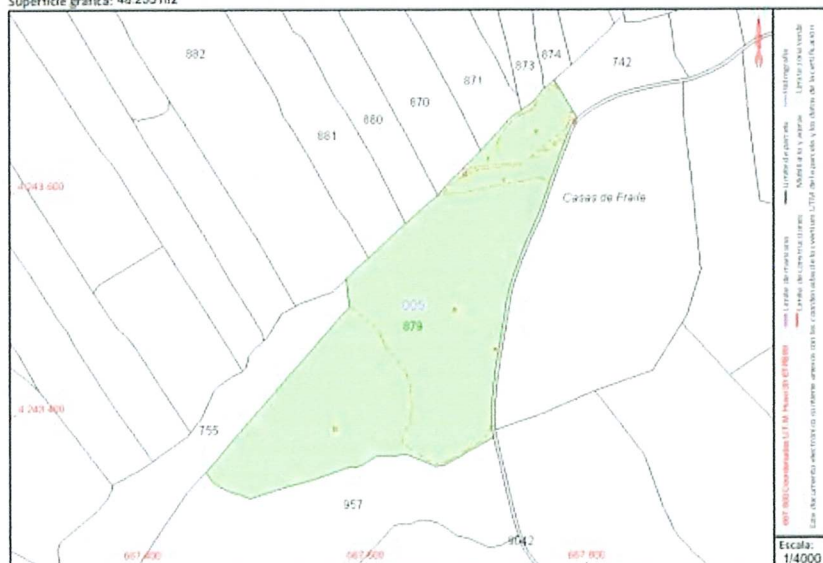
P5 JOAQUIN GARRIGUES WALKER 18 P1 04 P1 D
30007 MURCIA (MURCIA) (MURCIA)

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m²
a	AM Almond seco	00	25.535	b	MM Pinar maderable	00	17.182
c	E- Pastos	00	1.724	d	S- Improductivo	00	370
e	AM Almond seco	00	2.518	f	E- Pastos	00	740
g	E- Pastos	00	186				

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 48.255 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: EMPRESA RED ELÉCTRICA ESPAÑA S.A. (MADRID)
Finalidad: RED ELÉCTRICA DE ESPAÑA
Fecha de emisión: 24/02/2025

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: NJ2Z70Y1M6-BKCM27 (verificable en <https://www.sede-ibero.gob.es>) | Fecha de firma: 24/02/2025



FN4865862

D. MIGUEL PRIETO ESCUDERO
C/CAÑOVAS DEL CASTILLO Nº15-1ª
Teléf 966477411-Fax 966679107
PINOSO - 03650 (Alicante)

ESCRITURA DE DONACIONES

NÚMERO SEISCIENTOS SETENTA Y TRES. -----

En el Paseo de la Constitución, número 3 de **PINOSO (Alicante)**, mi residencia, a doce de Noviembre de dos mil veinte. -----

Ante mí, **MIGUEL PRIETO ESCUDERO**, Notario de esta Villa, y del Ilustre Colegio Notarial de Valencia, -----

COMPARECEN: -----

De una parte, como donante: -----

DOÑA MARÍA CONCEPCIÓN RICO GIMENEZ, nacida el día 31 de Mayo de 1935, mayor de edad, de vecindad civil valenciana, viuda, ama de casa, vecina de esta Villa, con domicilio en el Paseo de la Constitución, número 3; provista del Documento Nacional de Identidad y Número de Identificación Fiscal, según me acredita, 22.284.658-G. -----

Y de la otra, como donatarios, los hijos de la anterior: -----

DOÑA INMACULADA PÉREZ RICO, nacida el día 27 de Abril de 1957, mayor de edad, de vecindad civil común, soltera, enfermera, vecina de Murcia, con domicilio en el



FN4865861

Calle Mahonia, número 3, portal G, número 1-3, y titular del Documento Nacional de Identidad y Número de Identificación Fiscal 44.763.818-E. *[Firma]*

Yo, el Notario, **NO ESTIMO**, a mi juicio, que sean suficientes las facultades representativas acreditadas para la donación a que la presente escritura se refiere.

No siendo suficientes dichas facultades y actuando como mandatario verbal, yo, el Notario, advierto a los comparecientes, que insisten por razón de urgencia en el presente otorgamiento que solicitan, de que la plena eficacia de la presente queda supeditada a la ratificación **(y a la posterior toma de conocimiento de la misma por la donante)** que deberá ser efectuada por la mandante, de la cual yo, el Notario, dejaré constancia, en su caso, en la presente matriz por medio de la o las correspondientes diligencias **(de ratificación y toma de conocimiento)**. ---

Los comparecientes asumen expresamente los perjuicios que se le pudiera derivar de la insuficiencia de la representación alegada.

Me asegura que dicho mandato se encuentra en vigor,



FN4865857

Fermí Pérez Escandell, parcela 880 de María Ángeles Verdú Verdú, parcela 881 de Alfredo Rico Pastor, parcela 882 de María Asunción Guerrero Martínez y parcela 755 de la mercantil "Sociedad Explotadora Cantera de Quibas, S.L."; Sur, Mercedes Rico Pastor, hoy parcela 957 de Ernesto Rico Albert; Este, José Rico Pastor, hoy parcela 9042 del Ayuntamiento de Abanilla, que es camino; y Oeste, herederos de Amador Albert, hoy parcela 874 de José Rico González, parcela 873 de María Teresa Martínez Verdú, parcela 871 de Francisco José Cantó Albert, parcela 870 de Fermí Pérez Escandell, parcela 880 de María Ángeles Verdú Verdú, parcela 881 de Alfredo Rico Pastor, parcela 882 de María Asunción Guerrero Martínez y parcela 755 de la mercantil "Sociedad Explotadora Cantera de Quibas, S.L.". --

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad de Cieza número 2, al tomo 134, libro 21, folio 188, **finca registral número 3.560.** -----

VALORACIÓN: QUINCE MIL CUATROCIENTOS DIECINUEVE EUROS (15.419,00 C). -----

DATOS CATASTRALES: Constituye la parcela 879 del

polígono 5 del Catastro de Rústica de Abanilla, catastrada
bajo la siguiente referencia:-----

30001A005008790000FI.-----

8.= RÚSTICA: Trozo de tierra secano en blanco y en
parte viña, hoy matorral, sita en término municipal de
Abanilla, partida de Maciascava, paraje Casas de los Frailes,
trozo conocido como "La Ermita".-----

Superficie: Una hectárea, noventa y nueve áreas y
cincuenta centiáreas (19.950 m2), según título y registro, y
dos hectáreas, dieciocho áreas y cincuenta y dos centiáreas
(21.852 m2), según catastro.-----

Linderos: Norte, Ricardo Rico Pastor y Elena Pastor
Carbonell, hoy parcela 9503 de la Comunidad Autónoma de
la Región de Murcia, que es carretera; Sur, camino de
servidumbre, hoy parcela 59 de Evedasto Pastor Pérez y
parcela 9003 de la Comunidad Autónoma de la Región de
Murcia, que es carretera; Este, herederos de Antonio Pastor
Carbonell y otros, hoy parcelas 9009, 9047 y 9003 de la
Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, que son
carretera; y Oeste, vereda, hoy parcela 56 en Investigación,
parcela 245 de Ernesto Rico Albert y parcela 59 de Evedasto
Pastor Pérez.-----

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad de Cieza
número 2, al tomo 134, libro 21, folio 189, finca registral

Anexo III

CERTIFICADO DE TITULARIDAD

Banco Santander S.A. acredita la información indicada a continuación con relación a la cuenta IBAN: ES6900494374812210005372, SWIFT: BSCHEMM

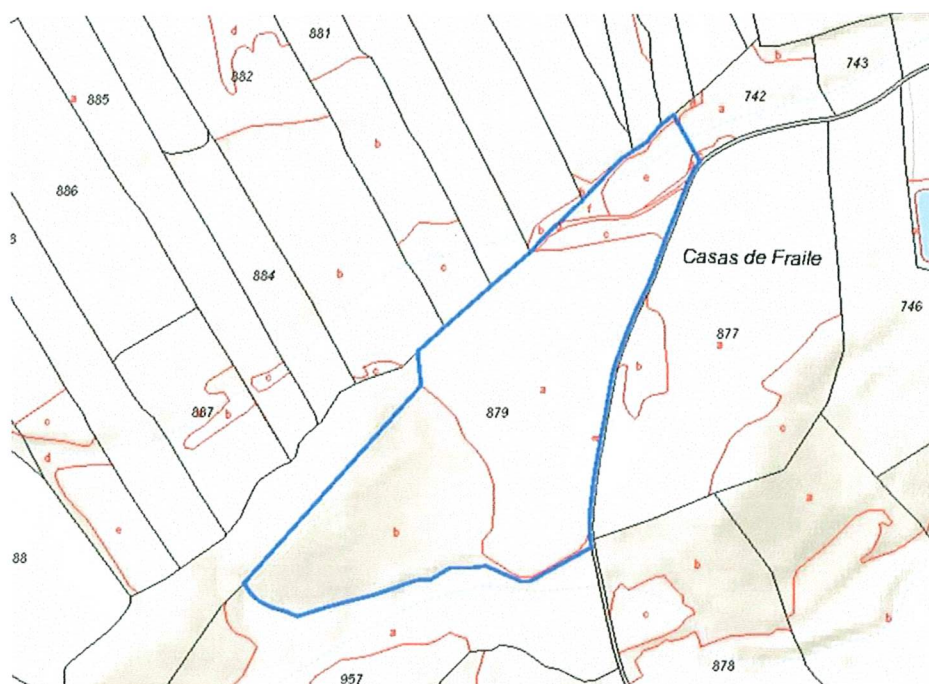
Titulares:
INMACULADA PEREZ RICO 22113089S

Este certificado ha sido emitido a petición de INMACULADA PEREZ RICO y carece de carácter de aval bancario.

Banco Santander S.A.
2025-03-03 17:52:29

Este documento ha sido generado en formato digital y se ha firmado electrónicamente. Si está consultando una copia impresa del certificado, puede comprobar su autenticidad contrastándolo con la versión digital del mismo.

Anexo IV



Superficie 4,82 Ha.