

CONTRATO DE OPCIÓN DE ARRENDAMIENTO Y CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES

En Mequinenza, a 29 de abril de 2025.

REUNIDOS

De una parte,

SISTEMAS ENERGÉTICOS JUPITER, S.L., con CIF B04937942, 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,

Dña. JULITA ARBIOL BERENGUER, mayor de edad, de nacionalidad española, con D.N.I. 73146664-V, en vigor; con domicilio en C/ Letra D, número 13, C.P.: 50170 Mequinenza (Zaragoza), y designando como dirección de correo electrónico a efectos de notificaciones la siguiente juliaarbiol@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
50166A02500717	Mequinenza	25	717	

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 gravada con Red Eléctrica, así como con el Proyecto Mareas, por lo que la finca queda afecta a los contratos perfeccionados con dichas entidades con anterioridad.

Contratos que se encuentran presentados ante el gobierno de Aragón y cuyo cumplimiento se ve esta propiedad.

- III.** 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 Caspe, así como las Consultas Gráficas Catastrales correspondientes al Finca.

De igual modo, la Propiedad manifiesta que la Finca no está libre de ocupantes, existiendo un arrendatario que trabaja las fincas; así como constando las servidumbres y posesión alterad por los contratos con Red Eléctrica y Mareas.

Una vez finalizada la opción de arrendamiento se deberá de dejar libre de ocupantes, precarista ni arrendatario alguno, ostentando personalmente la posesión de éste.

- IV.** 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.**

- V.** 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**").

- VI.** 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 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 o cualquiera de sus Prórrogas, mediante la remisión de una notificación fehaciente mediante burofax) 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 SETECIENTOS **EUROS (2.700 €)** 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 JUPITER, 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 JUPITER, 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 **TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS (3.366 €) en un único pago**, 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 ES42 2085 2260 69 0330207976**, 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 Como se ha dispuesto anteriormente el arrendatario en la instalación deberá respetar las limitaciones de la posesión de la finca por la existencia de los contratos de Red Eléctrica y Mareas, 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.

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 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, esto es mediante burofax.

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 regirá 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 I:** copia del dni
- **Anexo II:** Documentación acreditativa de ser propietario de la Finca (escrituras, nota simple.etc)
- **Anexo III:** Certificado bancario.
- **Anexo IV:** Plano de la finca con las afecciones existentes

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**
Júpiter S.L.]
D. Juan Barreiro Grandío

LA PROPIEDAD



Dña. Julita Arbiol
Berenguer

ANEXO I



ANEXO II

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'S' or 'Z' shape with a horizontal line extending to the right.



NOTA SIMPLE INFORMATIVA Nº 257
ART. 175-1 R.H.

Petición nº 245 del Notario de CASPE, RAQUEL HERRERO CERDÁN.

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.

DESCRIPCION DE LA FINCA

CRU: 50006000475973

FINCA DE MEQUINENZA Nº: 2181

FINCA RUSTICA.- Campo de secano en término de Mequinenza, en la partida **Carrasques o Punta Plana**, con una superficie de siete hectáreas, cincuenta y ocho áreas, cincuenta y cuatro centiáreas y dos decímetros cuadrados. Linda: Norte, María Asunción Godia Llop y Sociedad civil de montes de Mequinenza; Sur, Sonia Ibarz Esteve y Sociedad civil de montes de Mequinenza; Este, Santiago Julia Cabistañ, Felis Agrícola SL y Sociedad civil de montes de Mequinenza; y Oeste, finca segregada, camino y Sociedad civil de montes de Mequinenza. **Son las parcelas 243, 244 y 718, y parte de la parcela 717 del polígono 25.**

Referencia catastral: 50166A025007180000PA, 50166A025002440000PY y 50166A025002430000PB

Representación gráfica: No consta

Estado de coordinación con Catastro: No coordinada gráficamente a fecha de emisión de la nota /

En el Distrito Hipotecario de Caspe, se ha tramitado el procedimiento de concentración parcelaria, en los términos municipales de Caspe, Chiprana, Cinco Olivas, Escatrón y Sástago.

TITULARIDADES

TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
ARBIOL BERENGUER, JULIA-MARÍA	73.146.664-V	727	76	48	3
50,000000% del pleno dominio por título de herencia.con carácter privativo					
ARBIOL BERENGUER, JULIA-MARÍA	73.146.664-V	727	76	48	3
50,000000% del pleno dominio por título de adjudicacion por liquidacion sdad. conyugal.					

CARGAS

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 04/01/2019 , al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de SUCESIONES Y DONACIONES.

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

Informaciones pendientes de contestar:

Notas Fax Pendientes sobre esta finca:

No hay peticiones de Notas Fax pendientes sobre esta finca.

Notas Simples Pendientes sobre esta finca:

No hay peticiones de Notas Simples pendientes sobre esta finca.

Certificaciones pendientes sobre esta finca:

No hay Certificaciones pendientes sobre esta finca.

Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores:

No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de 23/02/2024 11:09:52, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral



a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es



ANEXO III

CERTIFICADO DE TITULARIDAD

IBERCAJA BANCO, S.A. ("IBERCAJA")

CERTIFICA

Que, según los datos y antecedentes que obran en su poder, en la fecha y hora de emisión de este certificado indicadas más abajo, la cuenta:

Datos cuenta:

Número de Cuenta (IBAN)	SWIFT/BIC	Moneda
ES4220852260690330207976	CAZRES2Z	EUR

Tiene los siguientes intervinientes:

Relación	Número de Identificación	Nombre y apellidos / Razón social
Titular	73146664V	JULITA MARIA ARBIOL BERENGUER

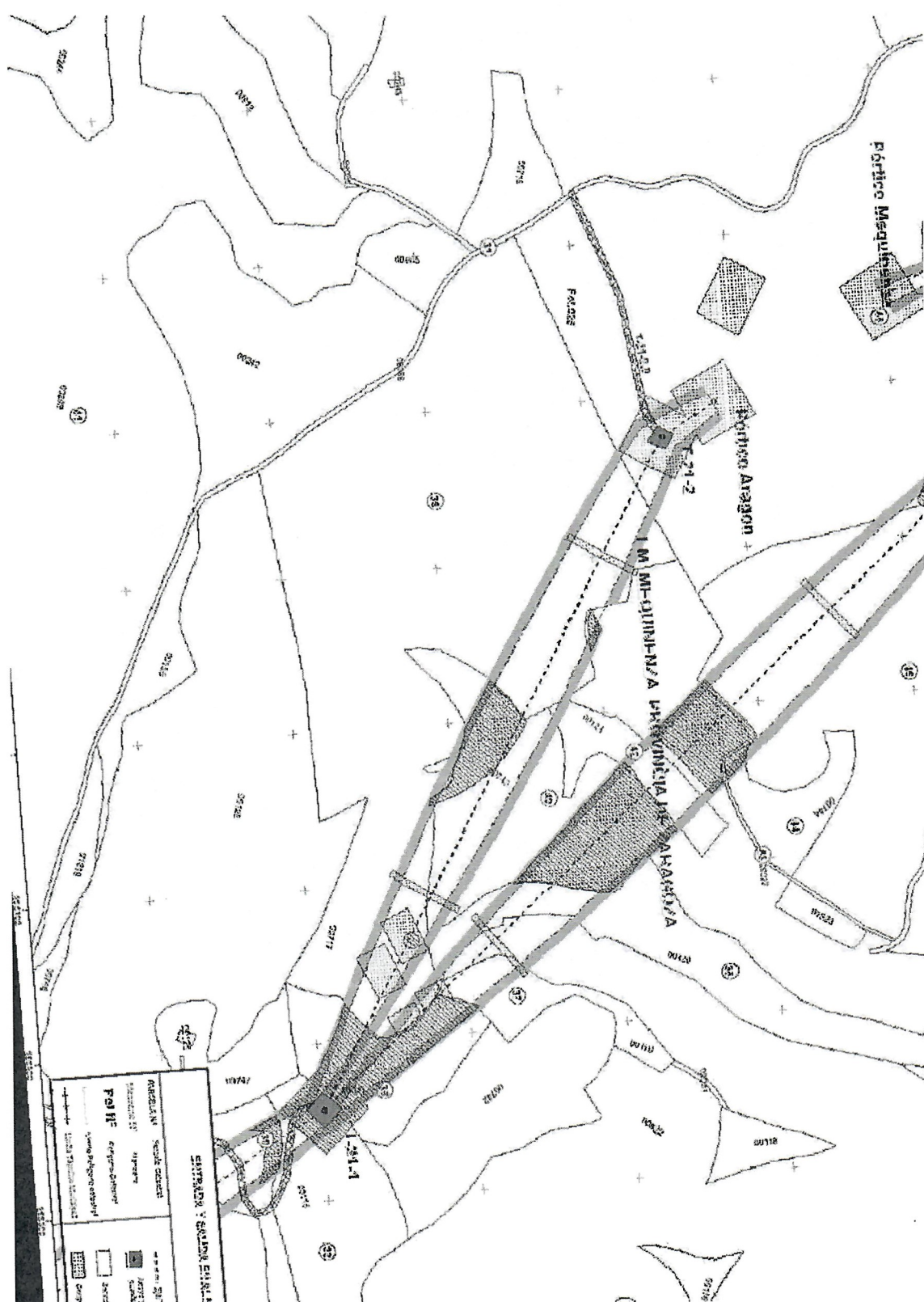
Y para que conste, a petición de la parte interesada, se expide el presente certificado en:

Localidad	Fecha	Hora
Zaragoza	25-04-2025	11:04

Este certificado se ha emitido y firmado digitalmente. Para verificar su autenticidad deberá consultarse su versión electrónica.



ANEXO IV



12/13

~~to Antibiotic~~



