

CONTRATO DE OPCIÓN DE ARRENDAMIENTO Y CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES

En Valencia, a 26 de noviembre de 2025.

REUNIDOS

De una parte,

Sistemas Energéticos del Sur S.A, (en adelante, el "**Promotor**"), con CIF A-91296707, con domicilio en Alameda de Mazarredo 7, Entresuelo, 48001 Bilbao y cuya representación ostenta en este acto **Juan Barreiro Grandío**, mayor de edad, de nacionalidad española y con documento nacional de identidad de su nacionalidad número 32770344-J, en vigor (en adelante, el "**Promotor**").

Y, de otra parte,

D./Dña. José María Lledo Lopez-Cobo, mayor de edad, de nacionalidad española, con documento nacional de identidad de su nacionalidad número 22.612.595-F, en vigor; con domicilio en C/ Bachiller 17, pta 27 Valencia y designando como dirección de correo electrónico a efectos de notificaciones la siguiente lledolopezcobojosemaria@gmail.com, quien comparece en su propio nombre y representación como propietario de [la/s finca/s rústica/s] 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
16118A004000020000IO	Iniesta	4	2	Tomo: 1213 Libro: 124 Folio: 84 Alta: 3 Finca Registral: 4138

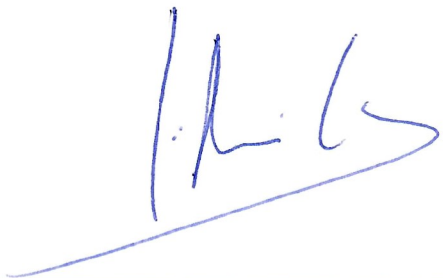
En adelante se hará referencia a la finca anteriormente descrita como la "Finca".

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 Motilla del Palancar; 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 Parque Eólico (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

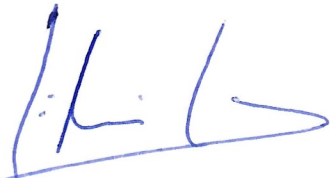
1. Objeto del Contrato

- 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.

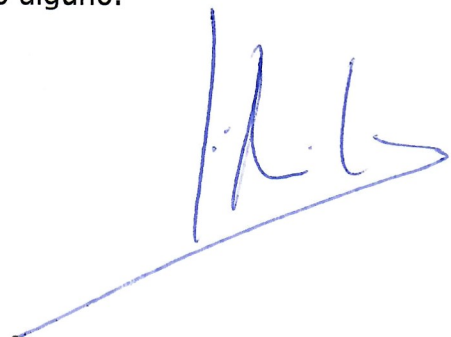
Asimismo, la Propiedad autoriza al Promotor a realizar trabajos de medición de recurso, levantamientos topográficos, estudios geotécnicos, medioambientales y cuantas operaciones considere convenientes para el conocimiento de la Finca, así como para la tramitación de las autorizaciones necesarias para 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 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. El Promotor permite que, tras la implantación de los aerogeneradores la finca siga manteniendo la actividad cinegética.



2. Plazo y ejercicio de la Opción

- 2.1. La presente Opción podrá ser ejercitada por el Promotor en un plazo de CINCO (5) 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 Pleno Dominio y Viales a 1 €/m², servidumbre a 0,20 €/m² y zanja a 0,50 €/m². 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.
- 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.

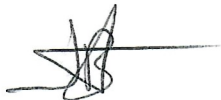


3. Precio de la Opción (Usar este apartado solo si aplica)

- 3.1. La presente Opción se concede con carácter oneroso, consistiendo el precio de la Opción (en adelante, "**Precio**") en la cantidad de **CUATROCIENTOS EUROS (400 €)** 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 ES47 2100 9375 7522 0006 1837 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. 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**

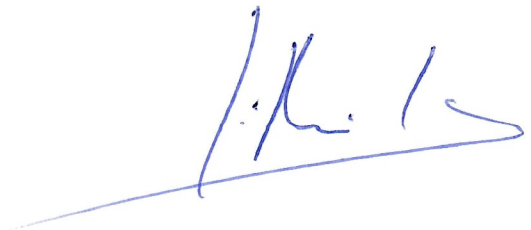
De acuerdo con lo indicado en el presente Contrato, se adjuntan los siguientes anexos:

- **Anexo II:** Nota simple de la Finca emitida por el Registro de la Propiedad.
- **Anexo 3.1:** 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.



7/8

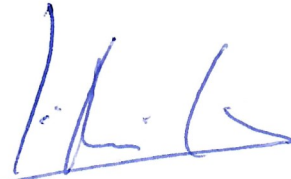


EL PROMOTOR



**Sistemas Energéticos del
Sur S.A
D. Juan Barreiro Grandío**

LA PROPIEDAD



**D. JOSE MARÍA LLEDÓ
LOPEZ-COBO**

ANEXO I: DNI'S DE LOS TITULARES DE LA FINCA

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

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

22612595F 



APellidos / COGNOMS
LLEDO
LOPEZ COBO

Nombre / NOM
JOSE MARIA

SEXO / SEXE
M

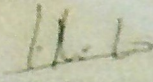
NACIONALIDAD / NACIONALITAT
ESP

NACIMIENTO / NAIXEMENT
01 09 1951

EMISION / EMISSIO
01 07 2024

VALIDEZ / VALIDESA
01 01 9999

NUM SORTEO
CIH128614

 **798144**

NATIONAL IDENTITY CARD / DOCUMENT NACIONAL D'IDENTITAT

DOMICILI / DOMICILI
C. BACHILLER EL 0017 P14 27
VALENCIA
VALENCIA



LUGAR DE NACIMIENTO / LLOC DE NAIXEMENT
CUENCA
CUENCA

NUMERO EQUIP
46745X6D1



HIJO/A DE / FILL/A DE
JOSE MAXIMO / MANUELA

IDESPCIH128614522612595F<<<<<<<
5109012M9901018ESP<<<<<<<<<<7
LLEDO<LOPEZ<COBO<<JOSE<MARIA<<



ANEXO II: NOTA SIMPLE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MOTILLA DEL PALANCAR

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Información Registral expedida por:

JORGE JAIME DE FUENTES CORRIPIO

Registrador/a de la Propiedad de REGISTRO DE MOTILLA DEL PALANCAR

AGUARDAS, 5
16200 - MOTILLA DEL PALANCAR (CUENCA)
Teléfono: 969331211
Fax: 969333394
Correo electrónico: motilladelpalancar@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: T00PT83Q

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia: **iniesta 4 2***



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MOTILLA DEL PALANCAR
NOTA SIMPLE INFORMATIVA

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.

FECHA DE EMISIÓN: VEINTINUEVE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO

-----DESCRIPCION DE LA FINCA-----

-FINCA DE INIESTA N°: 4138
CRU: 16005000041375

Rustica: Parcela de terreno, sita en el término de municipal de Iniesta, conocida por la denominación de Coto Redondo o Casa de Parra, destinada al cultivo de labor y pastos, de noventa y seis hectáreas, veintisiete áreas, dieciseis centiáreas, que linda: Norte, Andrés Saiz Coronado y José Joaquín Luján Ripolles, por Sur, finca de esta herencia y Antonio Villa Diaz, por Este, Mojonera de Campillo de Altobuey; y por Oeste, las parcelas segregadas ochenta y uno C. y ochenta y uno D, registrales 15910 y 15911. Comprende las parcelas 2 y 79 del polígono 4

-----TITULARIDADES-----

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
LLEDO LOPEZ COBO, JOSE MARIA	22612595F	1213	124	84	3

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio con carácter privativo por título de herencia.

Formalizada en escritura con fecha 08/11/94, autorizada en VALENCIA, ANTONIO BEAUS CODES, nº de protocolo 2.471/1994.

-----CARGAS-----

AFECCIÓN: Esta finca queda **afecta** por cinco años al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre **Sucesiones y Donaciones**, habiéndose satisfecho la cantidad de trece mil trescientos cuarenta y dos euros con cuarenta y dos céntimos por autoliquidación, de la que se archiva copia. Motilla Del Palancar y veinticuatro de junio del año dos mil seis .

Nota número 1 al margen del asiento 3, del tomo 1.213, libro 124, folio 84 con fecha 24/06/2006 .

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



C.S.V.: 21600528CF2CA279

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 4

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren a la citada fecha de emisión consignada en el encabezamiento de esta nota simple, antes de la apertura del 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. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

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



ANEXO III: CERTIFICADO DE TITULARIDAD BANCARIA

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

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.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE MOTILLA DEL PALANCAR a día veintinueve de septiembre del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 21600528CF2CA279

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.).

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 2100-9375-75-2200061837, es titularidad de JOSE MARIA LLEDO LOPEZ COBO, con NIF 22612595F:

Siendo los identificadores internacionales:
BIC/Código SWIFT: CAIXESBBXXX
IBAN: ES47-2100-9375-7522-0006-1837

Y para que así conste y surta efecto ante quien proceda, expide la presente certificación en VALENCIA a 26/11/2025.

CAIXABANK, S.A.
06588



Firmado digitalmente por
CAIXABANK, S.A.
Fecha: 26-11-2025 12:03:42 UTC

CaixaBank, S.A. Carrer Pintor Sorolla, 2-4, 46002-València, NIF A08663619
Inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, tomo 10370, folio 1, hoja número V-178351, inscripción 2ª

