

CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA

Murcia, 12 de febrero de 2024.

De una parte,

3RS GESTIÓN MA SOSTENIBLE, S.L., Sociedad Unipersonal, sociedad de nacionalidad española, domiciliada en Carretera de Alcantarilla, nº. 351, C.P. 30167, La Raya (Murcia) y con NIF número B-54.532.940 (la "**Optante**"), representada por su administrador único, la mercantil HOZONO GLOBAL GRUPO CORPORATIVO, S.L., sociedad de nacionalidad española, domiciliada en Paseo de la Castellana, nº. 101, segunda planta, C.P. 28.046, Madrid, y con NIF número B-73.791.428, quien a su vez viene representada por la persona física D. Manuel Martínez Ortuño, mayor de edad, de nacionalidad española, con N.I.F. número [REDACTED] y domicilio, a estos efectos, en el de su representada. Ejerce esta representación la citada mercantil HOZONO GLOBAL GRUPO CORPORATIVO, S.L. en virtud de su cargo de administrador único para el que fue nombrada mediante escritura pública de fecha 18 de diciembre de 2018, otorgada ante el notario de Murcia, D. Javier Alfonso López Vicent, con el número 1.966 de su protocolo.

De otra parte,

D. José Ciller Carmona, mayor de edad, de nacionalidad española, casado en régimen de gananciales con D^a. Josefa Montoya Muñoz, con domicilio en Calle [REDACTED] [REDACTED], y con N.I.F. nº. [REDACTED], quien interviene en su propio nombre y derecho,

Y de otra parte,

D^a. Josefa Montoya Muñoz, mayor de edad, de nacionalidad española, casada en régimen de gananciales con D. José Ciller Carmona, con domicilio en Calle [REDACTED] [REDACTED] y con N.I.F. nº. [REDACTED], quien interviene en su propio nombre y derecho, en aras de prestar el consentimiento establecido en el art. 1.377 del Código Civil.

D. José Ciller Carmona y su esposa, D^a. Josefa Montoya Muñoz, se denominarán, asimismo y conjuntamente, como los "**Concedentes**".

Optante y Concedentes se denominarán, asimismo, colectivamente las "**Partes**" e, individualmente, cuando proceda, una "**Parte**".

Las Partes se reconocen mutuamente capacidad legal para suscribir el presente contrato de opción de compra (el "**Contrato**") y, a tal efecto,

Josefa Montoya

EXPONEN

- I. Que los Concedentes son titulares conjuntamente, bajo el régimen matrimonial de gananciales, del pleno dominio de las fincas registrales que se enumeran y describen a continuación (las "Fincas"):

A.- RÚSTICA: En término de Cehegín, partido de Agua Salada, sitio de la Cañada Valenciana, un trozo de tierra de secano que mide la superficie trece hectáreas, treinta y seis áreas, treinta y ocho centiáreas, igual a treinta y una fanegas, diez celemines, dos cuartillos, treinta y una varas. Linda: Norte, Luis Chico de Guzmán; Sur, Juan Muñoz Sánchez; Este, Luis Chico de Guzmán, mediando camino; y Oeste, Cumbre de la Sierra de la Puerta.

Título: Escritura pública de compraventa, otorgada ante la notaria de la ciudad de Cehegín, D^a. María Dolores Heredia Cánovas, el día 26 de junio del año 2000, e inscrita al tomo 1.425, libro 345, folio 176 de su protocolo.

Finca registral: 18.568 del Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz.
Referencia Catastral: 30017A001000100000BO.

B.- RÚSTICA: En término de Cehegín, partido de Canara, sitio Cañada Valenciana, un trozo de tierra de secano montuosa que tiene de superficie dos hectáreas, treinta y siete áreas, sesenta y cinco centiáreas igual a cinco fanegas, ocho celemines y trece metros. Linda: Norte, Vicente López Hernández; Este, Emilio Sánchez García y José Martínez Lossa; Sur, José Martínez Lossa; y Oeste, Cumbre de la Sierra de la Puerta.

Título: el 50% del pleno dominio, en virtud de escritura pública de compraventa, otorgada ante la notaria de la ciudad de Moratalla, D^a Purificación Díaz Martínez, el día 12 de febrero del año 1999, e inscrita al tomo 1.554, libro 378, folio 224 de su protocolo; y el restante 50% del pleno dominio, en virtud de escritura pública de compraventa, otorgada ante el notario de la ciudad de Caravaca de la Cruz, D. Miguel González Cuadrado, el día 26 de enero del año 2004, e inscrita con el número 159 de su protocolo.

Finca registral: 19.867 del Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz.
Referencia Catastral: forma parte de la parcela catastral número 30017A001000080000BK.

C.- RÚSTICA: En término de Cehegín, partido de Valentín, parte de la Hacienda titulada La Almazara, en la Cañada Valenciana conocida hoy como El Ventorrillo o Ventorro, un trozo de secano de cabida dos hectáreas, cuarenta y cinco áreas y trece centiáreas. Linda: Sur, camino catastrado a favor del Ayuntamiento de Cehegín; y demás vientos con José Ciller Carmona.

Título: Escritura pública de compraventa, otorgada ante la notaria de la ciudad de Calasparra, D^a. Noemí Díaz Viguri, el día 23 de septiembre del año 2015, e inscrita con el número 267 de su protocolo.

Finca registral: 19.278 del Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz.


Josefa Montoya
2

Referencia Catastral: 30017A001000090000BR.

Las Fincas se encuentran a día de hoy libres de cargas y gravámenes, con la única excepción de determinadas afecciones y limitaciones que actualmente constan inscritas en las notas simples que se acompañan como **Anexo I** y que la Optante manifiesta expresamente conocer y aceptar. Asimismo, se adjuntan los planos catastrales de las Fincas como **Anexo II**.

- II. Que, estando interesada la Optante en la adquisición del pleno dominio de la totalidad de las Fincas, según las mismas han quedado identificadas en el Expositivo I anterior, es voluntad de los Concedentes el otorgamiento de una opción de compra sobre dicho pleno dominio a favor de aquélla, dentro de un plazo y en unas condiciones determinadas, por todo lo cual las Partes acuerdan la suscripción del presente Contrato de opción de compra sujeto a las siguientes

CLÁUSULAS

1. Otorgamiento de la Opción de Compra

- 1.1 Los Concedentes atribuyen en este acto a la Optante, que acepta, una opción de compra (la "**Opción de Compra**") sobre el pleno dominio de cada una de las Fincas, de forma que para el caso de que se produzca dicho ejercicio los Concedentes se obligan expresa e irrevocablemente a transmitir las mismas a la Optante en los términos y condiciones contenidos en el presente Contrato.
- 1.2 El pleno dominio que los Concedentes ostentan sobre todas y cada una de las Fincas se transmitirá libre de cualesquiera cargas y gravámenes distintas de las referidas en el Expositivo I, así como libres de arrendatarios y ocupantes.

2. Precio de la Opción de Compra

- 2.1 El presente derecho de Opción de Compra se concede a la Optante por un precio de OCHENTA MIL EUROS (80.000,00 €).
- 2.2 Dicho precio ha sido entregado por parte de la Optante a los Concedentes en el presente acto mediante cheques de los que se adjunta fotocopia como **Anexo III**.

3. Plazo de ejercicio de la Opción de Compra

- 3.1 La Opción de Compra podrá ser ejercitada por la Optante entre el día de firma del presente contrato y durante un plazo de ocho (8) años, esto es, hasta el día 11 de febrero de 2.032



Josefe Montoya

- 3.2 Los Concedentes se comprometen a no enajenar las Fincas objeto del presente contrato y a mantenerlas libres de cargas y gravámenes distintas de las referidas en el Expositivo I, todo ello mientras no haya finalizado el plazo de ejercicio de la Opción de Compra y con posterioridad, una vez ejercida ésta, hasta que tenga lugar la efectiva transmisión de las mismas a favor de la Optante en los términos reflejados en el presente Contrato.
- 3.3 En cualquier caso, transcurrido el plazo máximo de ejercicio de la Opción de Compra conforme a lo previsto en los apartados anteriores sin que se haya ejercitado el derecho de Opción de Compra por la Optante, se entenderá a todos los efectos que la presente Opción de Compra ha caducado, haciendo suyas los Concedentes las cantidades abonadas por la Optante con motivo de su concesión.

4. Forma y condiciones de ejercicio de la Opción de Compra

- 4.1 El ejercicio de la Opción de Compra deberá realizarse mediante un escrito dirigido por la Optante a los Concedentes, a la dirección que se indica a tal efecto en la Cláusula 7, en el que se expresarán los siguientes extremos:
- la voluntad expresa de ejercitar la Opción de Compra y por consiguiente de adquirir mediante compraventa la plena propiedad de las Fincas, así como la declaración de que efectivamente se ejercita la Opción de Compra; y
 - la fecha de formalización de la escritura pública de compraventa, que deberá ser entre 15 y 30 días, posterior a la comunicación de ejercicio de la Opción, y el notario en la que se deberá otorgar la misma, que las Partes convienen desde este momento que será Don Javier Alfonso López Vicent.

Se acuerda por las partes, que el mes de firma de la escritura, será siempre el mes de diciembre, en el supuesto de ejercicio de la opción de compra por el optante.

5. Precio de la compraventa y forma de pago

- 5.1 El precio a abonar por la Optante (el "**Precio de Compraventa**") por el pleno dominio de la totalidad de las Fincas se determinará a razón de TRES EUROS (3,0 €) el metro cuadrado de superficie real de las Fincas que a tal efecto sea determinado conforme a lo previsto más adelante
- 5.2 Si se ejerciera la opción de compra, por el Optante, antes del 11 de febrero de 2.032, el precio a abonar, se incrementará, tomando como referencia la media de las variaciones que experimente el Índice de Precios al Consumo ("IPC") referido al conjunto Nacional, publicado por el Instituto Nacional de Estadística ("INE"). A tal efecto, se procederá, en la fecha en que deba tener lugar la opción de compra, a la actualización del precio, comparando el último IPC publicado por el INE en curso, con el correspondiente al IPC del ejercicio que corresponda, atendiendo a los años, que restan hasta el 11 de febrero de 2.032 y la media resultante se aplicará al precio acordado en el párrafo 5.1
- 5.3 En este sentido, una vez ejercitada la Opción de Compra por la Optante, se instruirá a Don German Sánchez Baeza para que realice la medición definitiva de las Fincas por

 Josepe Montoya 4

georreferenciación, de modo que en base a dicha medición se calculará el Precio de la Compraventa definitivo que así resulte, conforme a lo previsto en el apartado anterior

- 5.4 El precio, una vez descontado del mismo el importe satisfecho en este acto como precio de la Opción de Compra, será abonado al otorgamiento de la escritura pública de compraventa mediante cheques bancarios nominativos.
- 5.5 Los gastos e impuestos derivados de la escritura pública de compraventa de la Finca serán satisfechos por las Partes según Ley.
- 5.6 La Optante podrá requerir a los Concedentes para proceder a la elevación a público del presente Contrato y su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente, en cuyo caso los gastos notariales y cualesquiera impuestos derivados de dicha elevación a público o inscripción serán por cuenta de aquella.

6. Cesión

- 6.1 La Optante queda autorizada desde este momento a ceder su posición en el presente Contrato con la mera comunicación de la misma a los Concedentes.
- 6.2 Los Concedentes no podrán, en ningún caso y salvo autorización expresa y por escrito de la Optante, ceder su posición en el presente Contrato.

7. Notificaciones

- 7.1 Cualquier notificación o comunicación que hubiera de llevarse a cabo por razón de lo dispuesto en este Contrato se realizará por las Partes a la dirección establecida en la comparecencia o a la dirección que dicha parte hubiera notificado previamente mediante comunicación escrita a las demás partes intervinientes mediante burofax, por conducto notarial o por otro conducto que otorgue fehaciencia al contenido de la comunicación, al hecho del envío y a la recepción.

8. Pozo, instalaciones y cultivo

Dentro de la finca registral 18.568, existe un pozo (APM-22—2004), acordando las partes, que en el supuesto de ejercicio de la opción compra por 3RS MA SOSTENIBLE SL, autorizará la Optante a la parte Vendedora, su acceso directo, mediante una parcela 15x15 metros, que debidamente quedara identificada, mediante documento acreditativo que se anexará al presente contrato. Si por cualquier motivo, hubiera que desplazar la ubicación del pozo que actualmente existe, se podrá ubicar en cualquier parte de las tres fincas, objeto de venta. El uso del agua solo será de uso del titular del pozo, pudiendo solicitar el cambio de su ubicación a otra finca del titular, comprometiéndose los compradores a firmar cualquier documento necesario ante la Confederación Hidrográfica del Segura para su renuncia a derechos de agua.

Igualmente, en el supuesto de ejercicio de la opción de compra por 3RS MA SOSTENIBLE SL, se acuerda por las partes, que cualquier modificación de las conducciones de electricidad o redes de agua que afectara a las fincas objeto de



Josefa Montoya

Opción y que se deban producir como consecuencia del Proyecto Industrial de la Oportante, serán asumidas íntegramente por 3RS MA SOSTENIBLE.

Las fincas serán cultivadas por el propietario hasta la fecha de Firma de la compra venta.

9. Jurisdicción

9.1 Las Partes renuncian expresamente a su fuero propio para cuantas divergencias en el cumplimiento e interpretación pudieran derivarse del presente contrato y se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de la localidad de Murcia.

Y, EN PRUEBA DE CONFORMIDAD, las Partes formalizan el Contrato por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento

HOZONO GLOBAL GRUPO CORPORATIVO, S.L.

p.p. D. Manuel Martínez Ortuño

Por 3RS GESTIÓN MA SOSTENIBLE, S.L.



D. José Ciller Carmona



Dª. Josefa Montoya Muñoz