



Modelo

Contrato de superficie sobre bien patrimonial

Modelo tipo desarrollado como guía,
requiere la adaptación a las características
de cada caso concreto

CONTRATO DE SUPERFICIE SOBRE BIEN PATRIMONIAL

En [municipio], a [xx] de [mes] de [año], se reúnen

De una parte, [La Entidad] con C.I.F. [xxxxxxxx], domiciliado en [dirección], y en su representación Dña/D. [nombre completo] [Alcalde/sa o cargo] del mismo, provisto/a de N.I.F. [XXXXXXXX], en virtud de las competencias que me vienen otorgadas por la legislación vigente y D./Dña. [nombre completo] como [Secretario/a]. En adelante, el **CEDENTE**.

Y de otra parte [Nombre CE] con C.I.F. [xxxxxxxx], domiciliada en [dirección], y [Información sobre el registro de la Comunidad Energética. Depende de la forma jurídica oportuna], y en su representación Dña/D. [nombre completo] provisto/a de N.I.F. [XXXXXXXX], en virtud de escritura pública de [fecha] ante el Notario de [Localidad del Notario], [Nombre del Notario], número [Número de protocolo] de su protocolo, manifestando la representante no haber sido modificada ni revocada la representación hasta la fecha. En adelante, el **SUPERFICIARIO**.

El CEDENTE y el SUPERFICIARIO, referidos conjuntamente como Partes, y cada uno de ellos como Parte, se reconocen competencia y capacidad, respectivamente, para formalizar el presente contrato y al efecto exponen los siguientes

ANTECEDENTES

ELIMINAR EL RECUADRO EN EL DOCUMENTO FINAL

ELEGID DE ENTRE LOS PARRAFOS QUE TENGAN EL MISMO NUMERAL LA OPCIÓN CORRECTA DE ENTRE LAS SIGUIENTES OPCIONES, SEGÚN SE ADECÚE A LOS ANTECEDENTES QUE HAYA TENIDO EL CONTRATO.

Primero. En fecha [día] de [mes] de [año], el [órgano de la entidad] aprobó los pliegos del concurso [referencia del expediente] para el otorgamiento de un derecho de superficie sobre la cubierta de [edificio cuya cubierta se cede] para el emplazamiento y explotación de instalaciones de generación fotovoltaica por parte de una comunidad energética. El anuncio de los pliegos se publicó en fecha [fecha]. Una vez evacuado el procedimiento del concurso, y de acuerdo con los criterios establecidos en los pliegos, resultó adjudicatario el SUPERFICIARIO.

En fecha [xx] de [xxxxxxx] de [xxxxxx] el [órgano de la entidad] aprobó el [Decreto/Acuerdo] de adjudicación con el siguiente tenor literal:

“[texto de la parte dispositiva del acuerdo. Lo que se acuerda].”

Primero. En fecha [día] de [mes] de [año], el [órgano de la entidad] aprobó el [Decreto/Acuerdo] de adjudicación de un derecho de superficie sobre la cubierta de [edificio cuya cubierta se cede] para el emplazamiento y explotación de instalaciones de generación fotovoltaica por parte de la comunidad energética [nombre de la comunidad energética]. El procedimiento de otorgamiento del derecho ha sido directo, según lo dispuesto en el Artículo 107.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. La adjudicación directa del derecho de superficie se justifica en que [detallar la justificación. Se permite la adjudicación directa, de forma motivada, en base a a) las peculiaridades del bien patrimonial, b) la limitación de la demanda, c) urgencia resultante de acontecimientos imprevisibles, d) singularidad de la operación.]

El [Decreto/Acuerdo] de adjudicación tiene el siguiente tenor literal:

“[texto de la parte dispositiva del acuerdo. Lo que se acuerda].”

Segundo. Así las partes comparecientes proceden a la formalización del contrato de superficie sobre la cubierta de [descripción de donde está ubicada la cubierta] para la instalación y explotación de instalaciones de generación de energía solar fotovoltaica en comunidades energéticas.

ELIMINAR EL RECUADRO EN EL DOCUMENTO FINAL

SI SE CONSIDERA OPORTUNO, SE PUEDE INCLUIR UN EXPOSITIVO EN EL QUE SE DESCRIBA SUCINTAMENTE LA ACTIVIDAD DE LA COMUNIDAD ENERGÉTICA Y LA RELACIÓN QUE VA A TENER CON LA ADMINISTRACIÓN. DE SER ASÍ, SE DEBE MODIFICAR EL NUMERAL DEL EXPOSITIVO TERCERO POR EL QUE CORRESPONDA.

Tercero. El contrato de superficie (en adelante, el “**Contrato**”) se rige por las siguientes

CLÁUSULAS DEL CONTRATO

CONDICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. OBJETO

1.1 El CEDENTE constituye un derecho de superficie sobre el Inmueble descrito en el ARTÍCULO 2 de las CONDICIONES PARTICULARES a favor del SUPERFICIARIO. El SUPERFICIARIO acepta el derecho de superficie con todos los derechos inherentes al mismo, con el fin de construir y operar la instalación fotovoltaica con las características descritas en el ANEXO 1. DESCRIPCIÓN DE LA INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA (en adelante, la “**Instalación Fotovoltaica**”).

ARTÍCULO 2. PRECIO

2.1 El SUPERFICIARIO se obliga al pago de [XXXX] euros [mensuales/anuales] como Precio del derecho de superficie.

2.2 El SUPERFICIARIO liquidará [mensualmente/anualmente] al CEDENTE la retribución, saldándose por transferencia en la cuenta del CEDENTE, que consta en el ARTÍCULO 1.2 de las CONDICIONES PARTICULARES.

2.3 El Precio únicamente será aplicable a partir de que la Instalación Fotovoltaica sea operativa por primera vez. Si es esencial para la obtención de un rendimiento de la Instalación Fotovoltaica, se considerará que la Instalación Fotovoltaica es operativa cuando esté conectada a la red, pueda verter en ella la energía generada y, en su caso, cuando esté debidamente registrada como instalación de producción o equivalente, en la medida en que lo exija la normativa aplicable. El SUPERFICIARIO deberá actuar diligentemente para asegurar que la Instalación Fotovoltaica esté operativa en un período de tiempo razonable a contar desde la firma del presente Contrato.

ARTÍCULO 3. PLAZO

3.1 El Contrato entra en vigor en el momento de su firma y finalizará transcurridos [XX] años a contar desde la fecha de firma del Contrato, es decir, el día [día] de [mes] del año [xxxx], inclusive.

3.2 Por mutuo acuerdo las Partes podrán ampliar el período de vigencia del Contrato por períodos consecutivos de 3 años.

3.3 El SUPERFICIARIO se obliga a construir la Instalación Fotovoltaica en el plazo de [xxxx] meses a contar desde la firma del Contrato. El incumplimiento doloso o por negligencia grave de este plazo permite al CEDENTE terminar el contrato de superficie.

ARTÍCULO 4. PROPIEDAD DE LA INSTALACIÓN FOTOVOLTACIA

4.1 La propiedad de la Instalación Fotovoltaica, y la responsabilidad de su instalación, funcionamiento, reparación, mantenimiento y gestión corresponde al SUPERFICIARIO.

4.2 El CEDENTE no asume obligación ni responsabilidad alguna derivada de la propiedad de la Instalación Fotovoltaica.

ARTÍCULO 5. PERMISOS Y LICENCIAS

5.1 El SUPERFICIARIO deberá obtener todas las autorizaciones, permisos, licencias y equivalentes que se precisen para la construcción y operación de la Instalación Fotovoltaica.

5.2 El CEDENTE deberá obtener todas las autorizaciones, permisos, licencias y equivalentes que precise el Inmueble dónde se sitúa la Instalación Fotovoltaica.

5.3 Cada Parte deberá obtener todas las autorizaciones, permisos, licencias y equivalentes necesarias para la construcción y explotación de la Instalación Fotovoltaica que la normativa exija que sean personalmente obtenidos por la Parte.

5.4 Las Partes procurarán obtener estas autorizaciones, permisos, licencias y equivalentes con la mayor diligencia. Las Partes se prestarán recíprocamente la colaboración que resulte necesaria para la obtención de las autorizaciones, permisos, licencias y equivalentes, siempre dentro de la legalidad vigente.

ARTÍCULO 6. MANTENIMIENTO

6.1 El SUPERFICIARIO es responsable del mantenimiento de la Instalación Fotovoltaica con el objetivo de asegurar su funcionamiento adecuado. Durante la vigencia del Contrato, el SUPERFICIARIO podrá realizar aquellas modificaciones y remodelaciones sobre el Inmueble que sean necesarias para la instalación y la operación de la Instalación Fotovoltaica y que no impacten la funcionalidad de la Construcción o Terreno sobre la cual se establece la Instalación FV.

6.2 El CEDENTE es responsable de mantener el Inmueble en condiciones óptimas para la instalación, explotación y funcionamiento de la Instalación Fotovoltaica. El CEDENTE debe evitar cualquier acción que pueda dañar la Instalación Fotovoltaica o pueda disminuir la producción de electricidad por parte de la Instalación Fotovoltaica.

ARTÍCULO 7. ENAJENACIÓN Y GRAVAMEN DEL INMUEBLE

7.1 Durante la vigencia del Contrato el CEDENTE no puede gravar el Inmueble con ninguna carga que afecte la Instalación Fotovoltaica sin recabar el consentimiento expreso por escrito del SUPERFICIARIO.

7.2 El CEDENTE puede enajenar libremente el Inmueble. En este caso, el adquirente se subrogará en todos los derechos y obligaciones del CEDENTE previstos en este Contrato. El

CEDENTE notificará la enajenación al SUPERFICIARIO en el plazo de [días] días desde la enajenación por cualquier de los medios contenidos en el ARTÍCULO 1.3 de las CONDICIONES PARTICULARES.

7.3 El adquirente subrogante deberá notificar al SUPERFICIARIO una cuenta bancaria para que se pueda liquidar la remuneración.

ARTÍCULO 8. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

8.1 Son obligaciones del SUPERFICIARIO

- a) Destinar el derecho de superficie a la construcción y operación de la Instalación Fotovoltaica, sin modificar ni la actividad ni utilizar el derecho de superficie por otros fines.

8.2 Son obligaciones del CEDENTE

- a) No entorpecer en la ejecución del contrato por parte del SUPERFICIARIO.
- b) No modificar la Instalación Fotovoltaica ni realizar obras en el Inmueble que afecten a la Instalación Fotovoltaica. Si es estrictamente necesario realizar dichas obras, el CEDENTE las podrá llevar a cabo, sin penalización alguna, siempre y cuando cumpla con lo siguiente:
 - (i) El CEDENTE deberá informar al SUPERFICIARIO de la necesidad de las obras y de su extensión con una antelación de [días] días para permitir al SUPERFICIARIO tomar las medidas necesarias. Como excepción, en caso de urgencia inaplazable, el CEDENTE no estará sujeto al periodo de información, pero deberá informar al SUPERFICIARIO con la mayor brevedad posible.
 - (ii) El CEDENTE deberá actuar con la diligencia oportuna para reducir la afectación de las obras a la Instalación Fotovoltaica.

ARTÍCULO 9. TERMINACIÓN

9.1 Al extinguirse el derecho de superficie el CEDENTE hará suyo, sin estar obligado a indemnizar al SUPERFICIARIO por ello, todo lo construido e instalado en el Inmueble, incluyendo las instalaciones complementarias, en el estado en que se encuentre.

9.2 Las partes podrán resolver anticipadamente el Contrato de mutuo acuerdo. En este caso, las partes deberán negociar de buena fe la indemnización que el CEDENTE deberá pagar al SUPERFICIARIO en base al valor que tenga la Instalación Fotovoltaica a la fecha de la terminación.

9.3 En caso de incumplimiento contractual grave por una de las Partes, la Parte no incumplidora podrá instar la resolución del contrato. Sin ánimo de exhaustividad, se considerará que los siguientes incumplimientos son graves siempre que medie dolo o negligencia grave:

- a) Impago de la remuneración correspondiente a [número] períodos de liquidación por parte del SUPERFICIARIO.
- b) Incumplimiento grave de las obligaciones de mantenimiento y de reparación por parte del SUPERFICIARIO.
- c) Que la Instalación Fotovoltaica esté inoperativa por avería por un plazo superior a [xxx] meses.
- d) Manipulación indebida de la Instalación Fotovoltaica, especialmente de sus equipos de medida, por parte del CEDENTE.
- e) Falsedad o fraude.

9.4 En caso de resolución contractual en base al ARTÍCULO 9.2, será de aplicación lo dispuesto sobre la indemnización en el ARTÍCULO 9.1., ambos de las CONDICIONES GENERALES. En caso de no llegarse a un acuerdo tras tres días de negociaciones, se solicitará al [Presidente/Secretario/Otro] del [Colegio de ingenieros/de peritos de la localidad] el nombramiento de un profesional independiente suficientemente calificado para que determine el valor de la indemnización. A la indemnización por resolución anticipada se añadirá o se restará la indemnización por daños y perjuicios, según corresponda de acuerdo con el ARTÍCULO 10 de las CONDICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 10. INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS

10.1 Cada Parte mantendrá indemne a la otra por cualquier daño y perjuicio resultante del incumplimiento de las obligaciones previstas en el Contrato.

10.2 En el caso en que el incumplimiento del Contrato resulte en algún daño o perjuicio a tercero, la Parte incumplidora mantendrá indemne a la otra de cualquier reclamación del tercero en relación con dicho daño o perjuicio.

ARTÍCULO 11. PUBLICIDAD EN LA SUPERFICIE

11.1 Al terminar el Contrato por cualquier causa, el SUPERFICIARIO podrá retirar de la Instalación Fotovoltaica cualquier logo, rótulo, emblema y demás elementos publicitarios.

ARTÍCULO 12. FUERZA MAYOR

12.1 Ninguna de las partes responderá del incumplimiento de este Contrato cuando el cumplimiento del mismo se retrase o sea imposible debido a circunstancias de fuerza mayor.

12.2 Se entiende como fuerza mayor cualquier circunstancia imprevista e inevitable que imposibilite el cumplimiento de una obligación contenida en el Contrato. A título enunciativo pero no limitativo, salvo prueba en contrario, se presumirán como eventos susceptibles de ser fuerza mayor: guerra, hostilidades, invasión, amplia movilización militar, rebelión y revolución, usurpación del poder, insurrección, actos de terrorismo, restricciones monetarias y comerciales, embargos, sanciones, nacionalización, plaga, epidemia, desastre natural o evento natural extremo, explosión, incendio, destrucción de equipos, interrupción prolongada del transporte, disturbios laborales generales tales como el boicot, el cierre patronal, así como la ocupación de fábricas y locales, en la medida en que alguno de estos imposibilite o retrase el cumplimiento de alguna obligación del Contrato.

12.3 En caso de fuerza mayor, cada Parte hará sus mejores esfuerzos para minimizar sus efectos perjudiciales. La primera parte que resulte afectada por el evento notificará inmediatamente a la otra la concurrencia de un evento de fuerza mayor.

12.4 El acontecimiento de un evento de fuerza mayor no resultará en la automática resolución del Contrato, sino que las Partes deberán seguir el procedimiento siguiente:

- a) Las Partes deberán comprobar que el evento impacte de forma negativa en el correcto desarrollo del presente Contrato y perjudique, o imposibilite, el cumplimiento de alguna obligación del Contrato. En caso contrario, las Partes deberán seguir operando el Contrato de la forma dispuesta.

- b) Si el evento afectase negativamente el cumplimiento de alguna obligación del Contrato, las Partes deberán considerar si la modificación del Contrato puede ser suficiente para solventar el menoscabo causado por el evento. Si las Partes así lo consideraran deberán proceder con la modificación del Contrato en el plazo de 15 días hábiles.
- c) Si no es posible solventar el menoscabo al Contrato mediante su modificación las Partes deberán optar por la resolución del mismo si la afectación se prolonga por más de [xxx] meses consecutivos, [xxx] meses dentro de un período de [xxx] meses, o si se puede prever con seguridad que la afectación se prolongue durante estos períodos.

ARTÍCULO 13. CONFIDENCIALIDAD

13.1 Las Partes mantendrán estricta confidencialidad en relación con cualquier información que, no siendo pública, las Partes obtengan como consecuencia del presente Contrato. Las partes:

- a) No revelarán dicha información a terceros.
- b) Harán accesible dicha información a sus empleados únicamente en la medida en que sea necesario para cumplir el Contrato.
- c) Utilizarán la información obtenida como consecuencia del presente Contrato únicamente para cumplir con lo establecido en el Contrato.

13.2 La información obtenida como consecuencia del presente Contrato podrá ser revelada:

- a) En cumplimiento con la normativa aplicable o por decisión judicial o administrativa obligatoria.
- b) Cuando la información sea de conocimiento general para el público o haya sido revelada con anterioridad.
- c) Cuando lo requiera el cumplimiento del presente Contrato.
- d) En la medida en que sea necesario para fundar una reclamación ante cualquier órgano jurisdiccional competente.

ARTÍCULO 14. PROTECCIÓN DE DATOS

14.1 Cada Parte acepta la recopilación y tratamiento de datos de acuerdo con lo dispuesto en las condiciones particulares de la otra Parte sobre protección de datos. Ambas condiciones particulares se adjuntan en el ANEXO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE PROTECCIÓN DE DATOS.

ARTÍCULO 15. MODIFICACIONES NECESARIAS

15.1 El CEDENTE y la SUPERFICIARIA se comprometen a introducir las modificaciones necesarias para adaptar este Contrato a las modificaciones normativas que hagan imposible su cumplimiento.

ARTÍCULO 16. JURISDICCIÓN Y LEY APLICABLE

16.1 Salvo existencia de fuero imperativo, las Partes someten a los Juzgados y Tribunales con competencia territorial en la ubicación del Inmueble para cualquier divergencia que pudiera plantearse en relación con la interpretación y/o el cumplimiento del Contrato.

16.2 Este Contrato se registrará por lo establecido en el ordenamiento jurídico español.

CONDICIONES PARTICULARES

ARTÍCULO 1. DATOS DE CONTACTO

1.1 Los datos de contacto del CEDENTE a efectos de notificaciones son los siguientes:

- a) Email: [correo electrónico].
- b) Teléfono: [teléfono].
- c) Dirección postal: [dirección].

1.2 Los datos de la cuenta bancaria del CEDENTE son los siguientes:

- a) Número de cuenta: [número de cuenta]
- b) SWIFT/BIC: [código]
- c) Titular de la Cuenta: [nombre del titular]
- d) Entidad Bancaria: [nombre de la entidad]

1.3 Los datos de contacto del SUPERFICIARIO a efectos de notificaciones son los siguientes:

- a) Email: [correo electrónico].
- b) Teléfono: [teléfono].
- c) Dirección postal: [dirección].

1.4 Cada Parte es responsable de mantener actualizados los propios datos de contacto y bancarios en este Contrato. En caso de modificación de estos datos, la Parte concernida deberá notificar la modificación en los [días] días naturales siguientes a la pérdida de vigencia de los datos.

ARTÍCULO 2. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

2.1 Dirección: [dirección del inmueble].

2.2 Referencia catastral: [Referencia catastral]

2.3 Inscripción:

- a) Registro de la propiedad: [Nombre Registro de la propiedad]
- b) Finca [xxxxx] de [municipio]
- c) Tomo [xx], Libro [xx], Folio [xx]

2.4 Título: Lo adquirió el CEDENTE por [compra/donación/herencia/otro], en virtud de escritura pública otorgada ante el Notario [nombre del notario], de [Ciudad del Notario], con fecha [día] de [mes] del [año], con protocolo número [número de protocolo escritura].

2.5 Superficie aprovechable para la Instalación Fotovoltaica: [superficie].

2.6 Cargas: [se encuentra libre de cargas y gravámenes / descripción de las cargas y/o gravámenes existentes].

ARTÍCULO 3. ELEVACIÓN A ESCRITURA PÚBLICA

3.1 El presente Contrato se elevará a escritura pública, llevándose a cabo la misma en la fecha y ante el notario que determine de buena fe el CEDENTE, tomando en cuenta la opinión y disponibilidad del SUPERFICIARIO. Las partes se obligan a comparecer para llevar a cabo el referido

otorgamiento. Posteriormente se inscribirá la referida escritura pública en el Registro correspondiente al inmueble del CEDENTE del que emana el derecho de superficie.

3.2 Los gastos e impuestos derivados de la formalización del presente Contrato, incluyendo aquellos relativos al otorgamiento de la escritura pública y la inscripción en el Registro correspondiente, serán a cuenta de la SUPERFICIARIA, excepto disposición normativa imperativa aplicable.

Y en prueba de conformidad, firman las partes por duplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha de su encabezamiento

Por el CEDENTE

D/Dña. [Nombre del representante]

Por el SUPERFICIARIO

D/Dña. [Nombre del representante]

Visto Bueno

D/Dña. [Nombre del/de la secretario/a]

ANEXO 1. DESCRIPCIÓN DE LA INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA

ANEXO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE PROTECCIÓN DE DATOS

