

OTC

Oficina de
Transformación
Comunitaria



Comunidades Energéticas
de la provincia de Córdoba

Agencia Provincial de la Energía de Córdoba
Diputación de Córdoba

Modelo Contrato de arrendamiento de superficie para la instalación y explotación de energía solar fotovoltaica en una comunidad energética

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

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE SUPERFICIE PARA LA INSTALACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE ENERGÍA SOLAR FOTOVOLTAICA EN COMUNIDAD ENERGÉTICA

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

[Elegir arrendador dependiendo de si es persona física o jurídica]

De una parte, [Nombre arrendador], mayor de edad, con domicilio en [Dirección], y NIF N° [XXXXXXXXXX], en adelante, el **ARRENDADOR**.

De una parte, [Nombre persona jurídica arrendadora], con domicilio en [Dirección], inscrita en [Detallar datos registrales. Va a depender del tipo de entidad que sea arrendadora], y en su nombre [Nombre persona física representante] mayor de edad, con NIF [XXXXXXXXXX], interviniendo como representante legal de la entidad con facultades para llevar a cabo el presente contrato [Detallar como adquirió las facultades de representación y en qué documentación constan], en adelante, el **ARRENDADOR**.

Y de otra parte [Comunidad Energética], con domicilio en [Dirección], inscrita en [Detallar datos registrales. Va a depender del tipo de entidad en base a la que se estructure la Comunidad Energética]. La [Comunidad Energética] está representada por [Nombre] mayor de edad, con NIF [XXXXXXXXXX], interviniendo como representante legal de la entidad con facultades para llevar a cabo el presente contrato [Detallar como adquirió las facultades de representación y en qué documentación constan], en adelante, el **ARRENDATARIO**.

Ambas partes se reconocen competencia y capacidad, respectivamente, para formalizar el presente contrato y al efecto exponen los siguientes.

El ARRENDADOR y el ARRENDATARIO, referidos conjuntamente como Partes, y cada uno de ellos como Parte, exponen los siguientes

ANTECEDENTES

- 1** Que el ARRENDADOR es propietario en pleno dominio de la Superficie descrita en el ANEXO 1. DESCRIPCIÓN DE LA SUPERFICIE (en adelante, la “**Superficie**”)
- 2** Que el ARRENDADOR quiere arrendar al ARRENDATARIO la Superficie para que la ARRENDATARIO pueda instalar, gestionar, operar y explotar sobre ella una Instalación de generación de energía renovable de su propiedad, con las características descritas en el ANEXO 2. CARACTERÍSTICAS DE LA INSTALACIÓN (en adelante, la “**Instalación**”). Lo anterior es el objeto principal de este contrato.

- 3** Durante la vigencia del Contrato, la instalación será la exclusiva propiedad del ARRENDATARIO, sin que se pueda considerar en ninguna forma propiedad del ARRENDADOR. El ARRENDATARIO procederá a registrar el arrendamiento en el Registro de la Propiedad, y podrá también registrar la Instalación o los elementos que la conformen en los registros públicos oportunos. Todo ello con el objetivo de proteger la propiedad de la Instalación por parte del ARRENDATARIO.
- 4** El ARRENDADOR y el ARRENDATARIO suscriben el presente contrato de arrendamiento (en adelante, el “**Contrato**”) en base a las siguientes condiciones.

CONDICIONES GENERALES

Artículo 1 Objeto

- 1.1 El ARRENDADOR arrienda la Superficie descrita en el ANEXO 1. DESCRIPCIÓN DE LA SUPERFICIE al ARRENDATARIO, que lo acepta, para que el ARRENDATARIO pueda instalar, gestionar, operar y explotar sobre dicha Superficie la Instalación descrita en el ANEXO 2. CARACTERÍSTICAS DE LA INSTALACIÓN.

Artículo 2 Plazo

- 2.1 El plazo del arrendamiento empezará a la firma del presente Contrato.
- 2.2 El plazo del arrendamiento finalizará en el plazo de [Número en Letras] ([Número]) años desde la firma del Contrato. En aras de claridad, se establece que el último día del arrendamiento será el [fecha del último día del arrendamiento].
- 2.3 Por mutuo acuerdo las Partes podrán ampliar el período de vigencia del Contrato por períodos consecutivos de 3 años.
- 2.4 El ARRENDATARIO se compromete a llevar a cabo las obras de la Instalación y a poner la Instalación en marcha en el plazo de [número en letras] ([número]) meses desde la firma del Contrato. Se exceptúa de este plazo el desarrollo necesario para permitir a la Instalación verter energía eléctrica a la red. En la medida en que dicha conexión sea oportuna, el ARRENDATARIO llevará a cabo dicho desarrollo de forma diligente y en un plazo razonable, teniendo en cuenta las circunstancias del caso concreto.

Artículo 3 Permisos y licencias

- 3.1 El ARRENDATARIO se obliga a obtener todos los permisos, licencias y autorizaciones precisas para la construcción y explotación de la Instalación, y a poner en explotación y funcionamiento dicha instalación, por lo que, de no cumplir el ARRENDATARIO con dicha obligación de manera no subsanable, se extinguirá el derecho otorgado.
- 3.2 El ARRENDATARIO será el responsable del mantenimiento de la Instalación con el objetivo de asegurar que la Instalación funcione de forma adecuada.

3.3 El ARRENDADOR se compromete a colaborar en el menester necesario en la obtención de cualquier permiso, licencia, autorización o similar que precisen la Superficie o la Instalación para permitir el emplazamiento, gestión, operación y explotación de la Instalación. Dicha colaboración podrá requerir que el ARRENDADOR obtenga el permiso, la licencia, la autorización o similar si la ley exige necesariamente se obtenga por el ARRENDADOR.

3.4 El ARRENDADOR también se compromete a mantener la Superficie y el bien inmueble donde se sitúe la superficie en condiciones óptimas para el emplazamiento, la gestión, la operación y la explotación de la Instalación. El ARRENDADOR evitará cualquier acción u omisión que pueda dañar la Instalación o pueda disminuir la producción de electricidad por parte de la Instalación.

Artículo 4 Obligaciones del ARRENDATARIO

4.1 Es obligación del ARRENDATARIO destinar la Superficie arrendada a la actividad acordada.

4.2 También corresponden al ARRENDATARIO todas las obligaciones resultantes de la propiedad de la Instalación.

Artículo 5 Obligaciones del ARRENDADOR

5.1 Son obligaciones del ARRENDADOR

- i) No intervenir ni entorpecer en la ejecución de la actividad acordada por parte del ARRENDATARIO
- ii) No modificar la Instalación ni realizar obras en la Superficie o en el inmueble en el que esté situada que afecten a la Instalación. En caso que dichas obras sean estrictamente necesarias, el ARRENDADOR podrá llevar a cabo estas obras sin estar sujeto a penalización alguna siempre y cuando cumpla con lo siguiente:
 - i. Se deberá informar al ARRENDATARIO con una antelación de [número en letras] ([Número]) días para permitir al ARRENDATARIO tomar las medidas adecuadas. En caso de urgencia que no permita cumplir con el plazo de preaviso, se deberá informar al ARRENDATARIO lo antes posible.
 - ii. En todo caso, el ARRENDADOR deberá actuar de forma diligente para reducir al mínimo la afectación de las obras a la Instalación.

5.2 Siendo la Instalación propiedad del ARRENDATARIO, el ARRENDADOR no asume ninguna obligación ni responsabilidad derivada de la propiedad de la Instalación.

Artículo 6 Modificaciones de la Superficie

6.1 Durante la vigencia del Contrato, el ARRENDATARIO podrá realizar las modificaciones de la Superficie que sean necesarias para el emplazamiento, gestión, operación y explotación de la Instalación, siempre y cuando no impacten la funcionalidad de la Superficie y del bien inmueble en el que esté situada la Superficie.

Artículo 7 Gravamen de la Superficie

7.1 Durante la vigencia del Contrato el ARRENDADOR no podrá gravar la Superficie con ninguna carga que pueda afectar a la Instalación, sin recabar previamente el consentimiento expreso del ARRENDATARIO.

Artículo 8 Enajenación de la Superficie

8.1 El ARRENDADOR podrá enajenar libremente la Superficie en la medida en que el nuevo adquirente se subrogue en todos los derechos y obligaciones del ARRENDADOR. El ARRENDADOR deberá notificar la enajenación en un plazo de [número en letras] ([número]) días desde la formalización de la enajenación. En dicha notificación se deberá incluir los datos de contacto y cualquier otra información necesaria para la correcta ejecución de este contrato, como los datos bancarios del adquirente.

Artículo 9 Remuneración

[Escoger la opción que corresponda según el tipo de remuneración que se acuerde]

[Remuneración en dinero]

9.1 El precio del alquiler se establece en [número en letras] ([número]) EUROS mensuales.

9.2 El precio se liquidará al ARRENDADOR saldándose por transferencia por el valor correspondiente por parte del ARRENDATARIO para el ARRENDADOR en la cuenta del ARRENDADOR que este haya designado en el contrato o que haya notificado al ARRENDATARIO.

9.3 El ARRENDATARIO liquidará el precio al ARRENDADOR [anualmente/mensualmente] en el plazo de [número en letras] ([número]) días desde el inicio del [año/mes] al que corresponda el precio. Respecto al primer pago, el plazo de liquidación empezará en el momento en que el precio sea aplicable, y se prorrateará el precio en base a los días que falten para finalizar el [año/mes] correspondiente.

[Escoger entre las diferentes redacciones de la cláusula 9.4 según el tipo de remuneración que se acuerde]

9.4 La remuneración únicamente será aplicable en la medida en que la Instalación esté operativa. Si es necesario para poder obtener un rendimiento de la instalación, se considerará que la Instalación es operativa en la medida en que la Instalación esté conectada a la red de forma que pueda verter en ella sus excedentes y en la medida en que esté debidamente establecida y registrada como instalación de producción o

equivalente ante la autoridad competente, si la ley aplicable lo exige. El ARRENDATARIO deberá actuar diligentemente para asegurar que la Instalación entre en funcionamiento en un período de tiempo razonable desde la firma del presente Contrato, y para mantenerla en funcionamiento.

9.4 Hasta el momento en que la Instalación esté operativa el ARRENDATARIO únicamente deberá satisfacer el **número en letras**] (**[número]**) % del precio establecido en el apartado 9.1. Si es necesario para poder obtener un rendimiento de la instalación, se considerará que la Instalación es operativa en la medida en que la Instalación esté conectada a la red de forma que pueda verter en ella sus excedentes y en la medida en que esté debidamente establecida y registrada como instalación de producción o equivalente ante la autoridad competente, si la ley aplicable lo exige. El ARRENDATARIO deberá actuar diligentemente para asegurar que la Instalación entre en funcionamiento en un período de tiempo razonable desde la firma del presente Contrato, y para mantenerla en funcionamiento.

[Remuneración en energía]

1.1 La remuneración por el alquiler consistirá en la entrega de energía generada en la Instalación correspondiente a un **número en letras**] (**[número]**) % de la energía generada por la instalación, lo que equivale a **[XXX]** kWp y **[XXX]** kWn.

1.2 Las condiciones de la entrega de la energía se detallarán en el correspondiente contrato de autoconsumo entre el ARRENDADOR y el ARRENDATARIO.

1.3 La remuneración únicamente será aplicable en la medida en que la Instalación esté operativa. Si es necesario para poder obtener un rendimiento de la instalación, se considerará que la Instalación es operativa en la medida en que la Instalación esté conectada a la red de forma que pueda verter en ella sus excedentes y en la medida en que esté debidamente establecida y registrada como instalación de producción o equivalente ante la autoridad competente, si la ley aplicable lo exige. El ARRENDATARIO deberá actuar diligentemente para asegurar que la Instalación entre en funcionamiento en un período de tiempo razonable desde la firma del presente Contrato, y para mantenerla en funcionamiento.

Artículo 2 Terminación del contrato

[Escoger la opción que corresponda]

2.1 Al extinguirse el arrendamiento el ARRENDADOR hará suyo todo lo construido e instalado en la Superficie, incluyendo las instalaciones complementarias, en el estado en que se encuentren. En caso de resolución anticipada, las Partes deberán negociar de buena fe la indemnización que el ARRENDADOR tendrá que pagar al

ARRENDATARIO por el valor que tenga la Instalación en la fecha de la terminación. 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.

2.2 La cantidad establecida en el apartado 10.1 es independiente de la posible indemnización por daños y perjuicios que pueda corresponder a cualquiera de las Partes en base al Artículo 13.

1.1 Al extinguirse el arrendamiento el ARRENDATARIO deberá proceder a desmontar la Instalación, dejando la Superficie en el mismo estado en el que se encontraba antes de la construcción de la Instalación, en el plazo de [número en letras] ([número]) meses desde la terminación del arrendamiento.

Artículo 2 Causas de Terminación del contrato

2.1 Cualquier Parte podrá terminar el presente arrendamiento en caso de incumplimiento grave de la otra Parte de las obligaciones establecidas en el Contrato.

2.2 Sin ánimo de exhaustividad, se considerará incumplimiento grave por parte del ARRENDADOR

- i) Falsedad o fraude, incluyendo la manipulación indebida de los equipos de medida de la Instalación o de cualquier instalación de consumo asociada a la instalación.
- ii) En el caso en que el ARRENDADOR no realizase de la forma debida el mantenimiento de la Superficie de forma que afectase de forma substancial el funcionamiento óptimo de la Instalación.

2.3 Sin ánimo de exhaustividad, se considerará incumplimiento grave por parte del ARRENDATARIO

- i) El impago de la remuneración acordada correspondiente al período más corto de los siguientes:
 - (1) [número en letras] ([número]) períodos de liquidación, o
 - (2) [número en letras] ([número]) meses/años.
- ii) Falsedad o Fraude.
- iii) En el caso en que el ARRENDATARIO no realizase de la forma debida el mantenimiento de la Instalación de forma que afectase de forma substancial el funcionamiento óptimo de la Instalación.
- iv) Que la instalación FV esté inoperativa por avería durante un plazo superior a [número en letras] ([número]) meses.

- 2.4 Cualquier Parte también podrá resolver el arrendamiento por cualquier otra causa prevista en la normativa aplicable, siempre y cuando medie dolo o negligencia grave de la otra parte.

Artículo 3 Daños y perjuicios

- 3.1 Cada Parte mantendrá indemne a la otra por cualquier daño y perjuicio resultante del incumplimiento de las obligaciones previstas en el Contrato.
- 3.2 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. Específicamente, el ARRENDADOR deberá indemnizar a los consumidores vinculados a la Instalación por los daños y perjuicios causados por su incumplimiento, incluyendo el lucro cesante. Esta indemnización podrá satisfacerse directamente o a través del ARRENDATARIO, quien podrá recibir la totalidad de la indemnización y repartirla entre los afectados.

Artículo 4 Fuerza mayor

- 4.1 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.
- 4.2 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.
- 4.3 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.
- 4.4 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:
- i) 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.

- ii) 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.
- iii) 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 5 Confidencialidad

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

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

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

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

Artículo 6 Protección de datos

6.1 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 4. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DE DATOS.

Artículo 7 Modificaciones necesarias

7.1 El ARRENDADOR y el ARRENDATARIO se comprometen a introducir las modificaciones necesarias para adaptar este Contrato a las modificaciones normativas que hagan imposible su cumplimiento.

Artículo 8 Jurisdicción y ley aplicable

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

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

Artículo 9 Registro y elevación a público

9.1 Cualquiera de las Partes podrá exigir a la otra a comparecer ante NOTARIO y elevar a escritura pública a el presente Contrato. Igualmente, cualquiera de las Partes podrá instar el registro del presente Contrato en el Registro de la Propiedad que corresponda.

9.2 Los gastos, tributos o arbitrios que resulten de la elevación a Escritura pública y/o del registro en el Registro de la Propiedad de este Contrato correrán a cargo de la Parte que los haya instado.

CONDICIONES PARTICULARES

Artículo 1 Datos de Contacto

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

- i) Email: [correo electrónico].
- ii) Teléfono: [teléfono].
- iii) Dirección postal: [dirección].

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

- i) Número de cuenta: [número de cuenta]
- ii) SWIFT/BIC: [código]
- iii) Titular de la Cuenta: [nombre del titular]
- iv) Entidad Bancaria: [nombre de la entidad]

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

- i) Email: [correo electrónico].
- ii) Teléfono: [teléfono].
- iii) 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.

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

ARRENDADOR

ARRENDATARIO

[NOMBRE COMPLETO]-[NIF]

[NOMBRE COMPLETO]-[NIF]

ANEXO 1. DESCRIPCIÓN DE LA SUPERFICIE

1. Dirección: [dirección del inmueble].
2. Descripción de la Superficie: [Descripción de la superficie. Detallar especialmente si se trata de un terreno o de la cubierta de un edificio].
3. Referencia catastral: [Referencia catastral]
4. Registro de la propiedad: [Nombre Registro de la propiedad]
5. Finca [xxxxx] de [municipio]
6. Tomo [xx], Libro [xx], Folio [xx]
7. Título: Lo adquirió el ARRENDATARIO 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].
8. Superficie aprovechable para la Instalación Fotovoltaica: [superficie].
9. Cargas: [se encuentra libre de cargas y gravámenes / descripción de las cargas y/o gravámenes existentes].
10. [Si se considera necesario para la oportuna identificación de la Superficie, se pueden incluir otros elementos, como por ejemplo un plano de la superficie].

ANEXO 2. CARACTERÍSTICAS DE LA INSTALACIÓN

ANEXO 3. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DE DATOS