

MODELO DE CONTRATO DE CESIÓN DE CUBIERTA PRIVADA



OTC Cádiz
COMUNIDADES ENERGÉTICAS

Exención de responsabilidad: Financiado por la Unión Europea - NextGenerationEU. Sin embargo, los puntos de vista y las opiniones expresadas son únicamente los del autor o autores y no reflejan necesariamente los de la Unión Europea o la Comisión Europea. Ni la Unión Europea ni la Comisión Europea pueden ser consideradas responsables de las mismas.

CESIÓN DE CUBIERTAS DE A LA COMUNIDAD ENERGÉTICA

De una parte, la Comunidad Energética (en adelante la CE) con NIF, con domicilio social en, e inscrita en el Registro de Cooperativas/Asociaciones Andaluzas con el número, y representada en este acto por, mayor de edad, con DNI, en su calidad de representante legal, según consta en el Acta de la Asamblea Constituyente de la entidad jurídica y en los Estatutos de la **Cooperativa/Asociación** referida, con fecha de

De otra parte, la, entidad propietaria y cedente (en adelante cedente, propietaria) con NIF, con domicilio social en, e inscrita en con el número....., y representada en este acto por, mayor de edad, con NIF....., en su calidad de representante legal, según consta en.....de la referida entidad jurídica con fecha de

Ambas partes, reconociéndose mutuamente, en la representación que actúan, capacidad legal suficiente y necesaria para contratar y, especialmente, para obligarse en los términos de este documento.

EXPONEN

- I. Que **EL CEDENTE** es dueño en pleno dominio y con carácter privativo de la cubierta con una superficie delimitada demetros cuadrados del siguiente inmueble (en adelante, la Cubierta), ubicado en el término municipal de y que aparece identificada en el Registro de la Propiedad que se adjuntan como Anexo III.

Descripción: *[describir tal y como figura inscrita en el Registro de la Propiedad o:]*
Inscrito en el Registro de la Propiedad de, al Tomo....., Libro....., Folio....., Inscripción..... o Referencia Catastral:.....

- Cargas: Los propietarios manifiestan que la cubierta objeto de la cesión se halla libre de cualesquiera cargas y gravámenes.
 - Arrendatarios y ocupantes: El propietario declara que la superficie y vuelo de la cubierta cedida se encuentra libre de arrendatarios, ocupantes o titulares de cualquier otro derecho que pueda ser un impedimento para la constitución del presente derecho de superficie.
- II. Que la Comunidad Energética es una **Cooperativa/Asociación** sin ánimo de lucro que tiene como objeto, entre otros, buscar la promoción de un modelo energético más democrático e independiente, que repercuta en el beneficio de los ciudadanos del municipio de

- III. Para la consecución de este objetivo se busca incorporar instalaciones fotovoltaicas generadoras de energía renovable en diversos edificios del municipio para que esta pueda ser consumida por las personas asociadas y colaboradoras. De esta forma, la actuación de la **Cooperativa/Asociación** tiene como finalidad principal lograr la sostenibilidad ambiental, social, económica y justa del municipio.
- IV. La CE, como propietaria de la instalación de generación, pretende actuar como sujeto generador de energía, posibilitando ahorros mediante autoconsumo colectivo a las personas vinculadas a dicha instalación.
- V. A este respecto, la CE desea adquirir un derecho de superficie sobre la cubierta del inmueble indicado, con la finalidad de construir y explotar una instalación de producción de energía eléctrica fotovoltaica (la "Instalación"), incluyendo las infraestructuras de conexión con la red de distribución que fuesen necesarias, ya sea directamente por la comunidad energética o por la persona física o jurídica que ésta indique, a sus costas, y siempre que se obtengan las autorizaciones necesarias.
- VI. Por otro lado, **el Cedente**, los propietarios, están interesados en conceder el derecho de superficie si así se lo requiere la CE, y está en aceptarlo, deseando concertar el derecho para otorgarlo en escritura pública una vez que se hayan cumplido las condiciones previstas por la Comunidad Energética para la construcción de la Instalación en el Inmueble, ya sea directamente o por la persona física o jurídica que ésta indique, a sus costas.
- VII. Que ambas partes estiman necesario la formalización del presente acuerdo, el cual queda sometido a las siguientes:

CLÁUSULAS

1. OBJETO.

- 1.1. El objeto del presente acuerdo es la cesión de uso a favor de la CE, de las superficies acordadas y descritas en el ANEXO I – DESCRIPCIÓN DE LA INSTALACIÓN, situadas en inmuebles propiedad de la comunidad cedente, por un tiempo de **25** años, prorrogable automáticamente por otros **10** años.

Una vez terminada la vigencia del contrato y, si se quiere seguir con la cesión, deberá elaborarse un nuevo documento de cesión de cubiertas con el fin de ratificar el compromiso de ambas partes.

- 1.2. Esta cesión se realiza para que la CE realice una instalación fotovoltaica conectada a la red eléctrica, con la configuración de AUTOCONSUMO COMPARTIDO, siendo el propietario, productor y consumidor la CE, y las personas asociadas a la CE que cumplan los requisitos pertinentes.

La CE debe compensar al **CEDENTE** por esta cesión, en los términos que se indican en el ANEXO II - CONDICIONES ECONÓMICAS Y DURACIÓN DEL ACUERDO.

- 1.3. La finalidad de la parte cedente del acuerdo es poder disfrutar de una instalación de generación fotovoltaica en sus instalaciones, la cual permitirá reducir el coste de suministro de energía eléctrica en su carácter de consumidor final.
- 1.4. En virtud del presente contrato, los propietarios se comprometen de forma irrevocable, a requerimiento de la Comunidad Energética, a constituir un derecho de superficie sobre la cubierta en los términos pactados en el presente contrato.
- 1.5. **En caso de no aportarse la inscripción definitiva del pleno dominio y uso privativo de la cubierta en el Registro de la Propiedad** los propietarios hacen expresa manifestación de que la cubierta descrita está libre de toda carga o gravamen, así como de arrendatarios y ocupantes, con o sin título. La inexactitud de dicha declaración, aparte de la indemnización por daños y perjuicios que se derivaren, conllevará la obligación de los propietarios de satisfacer a la Comunidad Energética la cantidad de€ en concepto de cláusula penal.
- 1.6. El derecho de superficie definitivo a que se refiere el presente Contrato se celebrará dentro de los treinta (30) días naturales siguientes al que se produzca el requerimiento por parte de la CE, indicando la fecha y lugar prevista para la firma y elevación a público.

Los propietarios se comprometen a acudir a dicha firma, así como a facilitar todos los títulos y documentos necesarios para que la misma pueda llevarse a cabo. El incumplimiento de los propietarios conllevará la obligación de abonar por ésta última la indemnización de daños y perjuicios que se derivaran a la CE; acordando además las partes la cantidad de€ en concepto de cláusula penal.

Si transcurridos tres (3) meses desde la fecha de firma de este contrato, la Comunidad Energética no ha informado de la fecha y lugar de firma, decaerá el derecho aquí concedido, sin que las Partes tengan nada que reclamarse por dicho motivo.

- 1.7. En la fecha de firma, los propietarios otorgarán el derecho de superficie en favor de la CE en los términos y condiciones de este contrato.

Los propietarios garantizan que la cubierta cumplirá con lo establecido en el presente contrato, obligándose las partes a acordar los elementos que pudieran no haberse previsto.

2. INSTALACIÓN DE AUTOCONSUMO CON EXCIDENTES

- 2.1. La modalidad de autoconsumo colectivo figura en el Real Decreto 244/2019 por el que se regulan las condiciones administrativas, técnicas y económicas del autoconsumo de energía eléctrica.
- 2.2. La instalación de autoconsumo está compuesta por una instalación de producción o generación con una potencia de kWp, **asociada a puntos de consumo en red interior**. La instalación de generación será fotovoltaica, y producirá energía de origen 100% renovable.
- 2.3. El productor asociado, titular y propietario de la instalación de generación de autoconsumo es la CE.
- 2.4. La instalación tendrá la condición de bienes muebles separables del edificio, pudiendo ser desmontadas. **En ningún caso quedará incorporada ninguna parte de las instalaciones al edificio, ni pasará a formar parte de éste por ningún título.**

El **CEDENTE** declara expresamente no tener ningún derecho de propiedad sobre ninguna parte de las instalaciones fotovoltaicas.

- 2.5. En este tipo de configuración, parte de la energía generada por la instalación de producción se consume por parte de los propietarios del inmueble donde se encuentra la instalación (en adelante, energía auto consumida por Propietarios), y el resto de la energía se consume de manera 'virtual' por las personas socias de la CE (en adelante, energía auto consumida por socias de la CE).

3. OBLIGACIONES DE LA COMUNIDAD ENERGÉTICA

- 3.1. Asumir el coste íntegro de la instalación de autoconsumo, al ser el único propietario de la instalación fotovoltaica.
- 3.2. Asumir la responsabilidad de todas las fases del alta de la instalación de autoconsumo: la gestión administrativa, la gestión técnica, la dirección de obra y la coordinación de gremios durante la ejecución.
- 3.3. Garantizar que el personal dedicado a este proyecto es el idóneo, está cualificado y es el apropiado, teniendo la experiencia, certificaciones y cualidades necesarias para el desempeño del cargo que desarrollará; esto es, la CE asume el deber de garantizar que las empresas instaladoras contratadas cumplen con sus responsabilidades, hasta donde pueda llegar el control de la Comunidad.
- 3.4. Ejecutar la instalación de autoconsumo según las características de diseño y técnicas indicadas en el ANEXO I, pudiendo para estos efectos contratar a un tercero a su cuenta y riesgo.

- 3.5. Realizar la puesta en marcha de la instalación de autoconsumo tras supervisar la conexión del equipamiento de generación, de la configuración de los equipos de medida, de las protecciones, etc.
- 3.6. Si por incumplimiento de la CE, siempre que no fuese por causa de fuerza mayor, no se llevara a cabo el proyecto una vez firmado el presente documento, la Comunidad Energética se obligará al pago de la cantidad de € en concepto de cláusula penal.
- 3.7. Obtener las certificaciones y autorizaciones de los equipos, de la instalación fotovoltaica, de la empresa distribuidora de electricidad y de cualquier otra entidad u organismo competente que corresponda, cuando ello sea necesario para el autoconsumo por parte de los propietarios del inmueble donde se realizan las instalaciones y de los socios de la CE y para el vertido de excedentes de energía a la red de distribución eléctrica. Estos excedentes se compensarán en factura de los propietarios.
- 3.8. Operar y mantener la instalación durante toda la vigencia del acuerdo, ya sea directamente o a través de terceros subcontratados para este efecto, siendo responsable de efectuar los ajustes y cambios que se requieran sobre las conexiones eléctricas necesarias para entregar un suministro de energía seguro y de calidad.
- 3.9. Minimizar las molestias ocasionadas al **CEDENTE**, durante la ejecución de la instalación como: ruidos, eventuales cortes de suministro eléctrico u ocupación por parte del personal de la CE.
- 3.10. Informar a los Propietarios si se requiere algún acceso especial para personal que no sea de la CE, ya sea durante la ejecución de la instalación o durante las visitas por el mantenimiento de la misma.
- 3.11. Informar a los Propietarios en todo momento de la marcha del proyecto y de cualesquiera variaciones que pudieran producirse con respecto a las previsiones iniciales, así como de cualquier evento que haya afectado o pueda afectar a la instalación o a la seguridad de la propia instalación o de los terceros.
- 3.12. Asegurar la contratación de las pólizas de seguro de responsabilidad civil que cubra los riesgos por motivo directo tanto de la ejecución, como de operación y mantenimiento de la instalación de autoconsumo. Si la CE subcontrata la ejecución de la instalación, la empresa instaladora deberá contar con esta póliza de seguro. El seguro de responsabilidad civil deberá cubrir los daños a terceros por un importe de cobertura mínimo de **200.000€**, prorrogable anualmente y siendo responsable la empresa instaladora. El seguro de responsabilidad es obligatorio durante el periodo de duración del contrato.

4. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

- 4.1. Autorizar el uso de la superficie detallada en el ANEXO I para la ejecución de la instalación fotovoltaica mediante el acuerdo de la Asamblea de Socios de la **Cooperativa/Asociación**.
- 4.2. Constituir una Servidumbre de paso en la que los propietarios conceden a la CE acceso sobre el inmueble para la instalación, mantenimiento, inspección, reparación y eventual desmontaje de la instalación fotovoltaica. En ella se establece que la CE y su personal autorizado tendrán derecho a acceder a la cubierta del inmueble, así como a las zonas comunes necesarias, en días y horarios que generen la menor interferencia posible para los propietarios. La CE se compromete a notificar a los propietarios con al menos 24 horas de antelación, salvo en casos de emergencia. Además la CE asume la responsabilidad de cualquier daño ocasionado durante el uso de esta servidumbre y se compromete a restituir las áreas afectadas a su estado original al finalizar los trabajos.

La CE deberá contratar una póliza de seguro que cubra estos posibles daños y cualquier otro riesgo relacionado con la servidumbre de paso.

- 4.3. Los propietarios se obligan a no enajenar, por cualquier título, y a no constituir derecho real o personal de ningún tipo sobre la Cubierta objeto de las instalaciones, salvo que el adquirente asuma previamente el compromiso de respetar los derechos de la SUPERFICIARIA (CE **.....**) en base al presente contrato.

El incumplimiento de esta objeción dará derecho a la SUPERFICIARIA a recibir de los propietarios los gastos en que hubiere incurrido en el desarrollo y puesta en marcha de la Instalación.

- 4.4. Los propietarios deberán mantener la Cubierta a sus expensas, como mínimo, en las mismas condiciones físicas y legales que tiene a fecha de hoy y que deberá tener en la fecha de otorgamiento del correspondiente derecho de superficie.
- 4.5. Las partes acuerdan que los propietarios podrán ejercitar sobre la Cubierta todas aquellas facultades o usos que sean compatibles con la futura construcción de la Instalación.
- 4.6. Avisar a la CE de la necesidad de ejecutar alguna reparación en las instalaciones del CEDENTE, que afecte o pueda afectar a algún elemento de la instalación de autoconsumo, para que la CE pueda tomar las medidas adecuadas en cada caso, como en el supuesto de las reparaciones urgentes.
- 4.7. Avisar a la CE ante cualquier modificación sustancial del consumo habitual de electricidad por parte de la Comunidad Energética, o sobre la intención de modificar la potencia contratada.

5. NOTIFICACIONES

- 5.1. Todas las comunicaciones y/o notificaciones que deban realizarse las Partes en virtud del Contrato o que estén relacionadas con el mismo deberán efectuarse de forma fehaciente mediante correo electrónico certificado con acuse de recibo.

(INDICAR AQUÍ LOS CORREOS)

- 5.2. Las Partes podrán modificar su domicilio para notificaciones mediante comunicación por escrito debiendo efectuarse de forma fehaciente mediante correo electrónico certificado con acuse de recibo.
- 5.3. El contrato se revisará en reunión conjunta conforme cualquiera de las partes pida tal revisión mediante comunicación por escrito que deberá de efectuarse de forma fehaciente mediante correo electrónico certificado con acuse de recibo.

6. OBLIGACIONES EN MATERIA DE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES

- 6.1. Ambas partes se comprometen al cumplimiento del Reglamento (UE) 2016/679 de Protección de Datos (RGDO) y de la Ley 3/2018 de Protección de Datos Personales y garantía de derechos digitales (LOPD), derivada de la ejecución del presente Contrato.
- 6.2. Cada una de las Partes actuará en calidad de Responsable de Tratamiento en relación a los datos personales a los que tenga acceso. Con anterioridad a la cesión de los datos, las Partes se comprometen a haber obtenido el consentimiento expreso del titular de los datos personales que serán objeto de cesión.
- 6.3. Los datos personales consignados en este Contrato y los derivados de su ejecución serán tratados con el fin de gestionar y ejecutar el presente Contrato. La base legítima para el tratamiento es la ejecución del Contrato. No se prevén cesiones, salvo las necesarias para el cumplimiento del presente Contrato y las legalmente previstas.

7. LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN

- 7.1. El presente contrato se registrará y será interpretado de conformidad con la legislación española.
- 7.2. El presente contrato se registrará por la voluntad de las partes expresada en el contrato. En defecto de norma o pacto expreso, en cuanto no se oponga al contenido del presente contrato, se registrará por lo dispuesto en el Código Civil.

El presente contrato queda excluido del ámbito de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en virtud de lo estipulado en los artículos 2 y 3 de la Ley 19/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.

- 7.3. Las Partes se reunirán en un lugar y fecha acordados por ambas para discutir y hacer cuanto sea razonablemente posible para resolver la discrepancia en el plazo de treinta (30) días a contar desde la recepción por una de las Partes de notificación de la otra comunicando la existencia de esa discrepancia pendiente de resolución.
- 7.4. Si las Partes no consiguen resolver la discrepancia en el citado período de 30 días, cualquiera de las Partes podrá someter la discrepancia para su resolución definitiva a la jurisdicción y competencia de los Juzgados y Tribunales de **Municipio** en Cádiz, con expresa renuncia al fuero que pudiera corresponderles.

8. DOCUMENTOS ANEXOS AL PRESENTE CONTRATO

- 8.1. Anexo I - DESCRIPCIÓN DE LA INSTALACIÓN
- 8.2. Anexo II - CONDICIONES ECONÓMICAS Y DURACIÓN DEL ACUERDO.
- 8.3. Anexo III- Documentación constitutivas personalidad jurídica de ambas Entidades Jurídicas y de la titularidad del bien inmueble del que se pretenda la cesión de superficie.

9. ENTRADA EN VIGOR

El presente contrato entra en vigor y será vinculante para las Partes desde la fecha de su firma.

La fecha efectiva a partir de la cual comienza a contar la duración, será la fecha de alta oficial de la instalación de autoconsumo hecha ante la distribuidora y Red Eléctrica de España.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, las partes firman el presente Contrato por duplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

En **Municipio**, con fecha de..... de.....

Propietaria

Cesionaria