

## ACUERDO DE CESIÓN DE USO DE CUBIERTA PARA REALIZAR UNA INSTALACIÓN SOLAR FOTOVOLTAICA DE AUTOCONSUMO COMPARTIDO

Entre:

**A COMUNIDAD ENERGÉTICA**

Y

**B ENTIDAD**

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2024

Modelo básico orientativo de acuerdo de cesión de uso de cubiertas de inmuebles a suscribir entre los titulares de dichos inmuebles y las comunidades energéticas para la instalación de paneles solares fotovoltaicos, sin perjuicio de la inclusión de cláusulas adicionales o reducción de las mismas en virtud de las particularidades de cada supuesto.

## REUNIDOS

De una parte, la **Comunidad Energética** \_\_\_\_\_ (en adelante, **CE**) con CIF \_\_\_\_\_, con domicilio social en \_\_\_\_\_, y representada en este acto por \_\_\_\_\_, mayor de edad, con NIF \_\_\_\_\_, en su calidad de representante legal, según consta en escritura de poderes otorgados por el notario de \_\_\_\_\_ (en su caso), D./D<sup>a</sup> \_\_\_\_\_, en fecha \_\_\_\_\_, con el número \_\_\_\_\_ de su protocolo.

De otra parte, la **ENTIDAD B** (en adelante, **ENTIDAD**) con CIF \_\_\_\_\_, con domicilio social en \_\_\_\_\_, e inscrita en \_\_\_\_\_, y representada en este acto por \_\_\_\_\_, mayor de edad, con NIF \_\_\_\_\_, en su calidad de representante legal, según consta en escritura de poderes otorgados por el notario de \_\_\_\_\_ (en su caso), D./D<sup>a</sup> \_\_\_\_\_, en \_\_\_\_\_, en fecha \_\_\_\_\_, con el número \_\_\_\_\_ de su protocolo.

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 la **CE** es una **Asociación sin ánimo de lucro / Cooperativa sin ánimo de lucro** que tiene como objeto, entre otros, la promoción de medios de producción que transformen energía renovable en energía útil para las personas, en un marco de sostenibilidad ambiental, social, económica y justa.

II. Que la **ENTIDAD** ejerce la actividad de \_\_\_\_\_ en la localidad indicada en su domicilio social, y manifiesta que las superficies ubicadas en sus instalaciones y descritas en el objeto, no poseen cargas o gravámenes, ni tienen ocupante o arrendatario alguno, ostentando la propiedad de las mismas.

III. 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 **ENTIDAD**:

Nave industrial, sita en el término municipal de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

Según consta en el Registro de la Propiedad de \_\_\_\_\_, la **ENTIDAD** es la **única propietaria de los edificios cuyas cubiertas son objeto de cesión**. Se adjunta al presente contrato la nota simple del Registro de Propiedad (ANEXO IV).

Las cubiertas cedidas están libres de arrendatarios y derechos de uso de terceros, así como de cualesquiera cargas que impida el libre uso por parte de la **CE**.

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 y productor la **CE**, y el consumidor la **ENTIDAD** y las personas asociadas a la **CE** que cumplan los requisitos pertinentes. La **CE** debe compensar a la **ENTIDAD** por esta cesión, en los términos que se indican en el ANEXO II - CONDICIONES ECONÓMICAS Y DURACIÓN DEL ACUERDO.

1.2. Por parte de la **ENTIDAD**, la finalidad 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.

1.3. Por parte de la **CE**, como propietario de la instalación de generación, la finalidad del acuerdo es poder actuar como sujeto generador de energía, posibilitando ahorros mediante AUTOCONSUMO COLECTIVO a las personas vinculadas a dicha instalación.

## 2. ENTRADA EN VIGOR Y DURACIÓN

- 2.1. El presente acuerdo entra en vigor entre las partes y es plenamente vinculante desde el momento de su firma.
- 2.2. 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.
- 2.3. El acuerdo tendrá la duración indicada en el ANEXO II.

## 3. INSTALACIÓN DE AUTOCONSUMO CON EXCEDENTES

- 3.1. 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.
- 3.2. La instalación de autoconsumo está compuesta por una instalación de producción o generación con una potencia de \_\_\_\_\_ kWp, próxima y asociada a una o varias instalaciones de consumo, ya sea en red interior o no. La instalación de generación será fotovoltaica, y producirá energía de origen 100% renovable.
- 3.3. El consumidor asociado en esta instalación es la **ENTIDAD**, así como las personas asociadas a la **CE**. El productor asociado, titular y propietario de la instalación de generación de autoconsumo es la **CE**. 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. La **ENTIDAD** declara expresamente no tener ningún derecho de propiedad sobre ninguna parte de las instalaciones fotovoltaicas.
- 3.4. En este tipo de configuración, parte de la energía generada por la instalación de producción se consume por parte de la **ENTIDAD** (en adelante, energía autoconsumida por **ENTIDAD**), y el resto de la energía se consume de manera ‘virtual’ por las personas socias de la **CE** (en adelante, energía autoconsumida por socias de la **CE**). La configuración de los equipos de medida de la instalación de autoconsumo, será la señalada en la normativa vigente.

- 3.5. Los detalles técnicos de la instalación son los señalados en el proyecto que forma parte del ANEXO I, que incluirá planos de situación, localización de los inversores y contadores, así como la conexión a la red eléctrica, fotos de las cubiertas, especificaciones de los anclajes necesarios y garantías de su estanqueidad.

#### 4. OBLIGACIONES DE LA **COMUNIDAD ENERGÉTICA A**

- 4.1. **Asumir el coste íntegro de la instalación de autoconsumo, al ser el único propietario de la instalación fotovoltaica. // Asumir el coste parcial de la instalación de autoconsumo en base al reparto de costes que se especifica en el ANEXO II.**
- 4.2. 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.
- 4.3. 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 **COMUNIDAD ENERGÉTICA A** asume el deber de garantizar que las empresas instaladoras contratadas cumplen con sus responsabilidades, hasta donde pueda llegar el control de la Comunidad.
- 4.4. 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.
- 4.5. 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.
- 4.6. 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 la **ENTIDAD** y de los socios de la **CE** y para el vertido de excedentes de energía a la red de distribución eléctrica. Estos excedentes se podrán compensar en factura en caso de que la comercializadora de la **ENTIDAD** lo ofrezca.

- 4.7. 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.
- 4.8. Minimizar las molestias ocasionadas a la **ENTIDAD**, durante la ejecución de la instalación como: ruidos, eventuales cortes de suministro eléctrico u ocupación por parte del personal de la **CE** de parte de las instalaciones de la **ENTIDAD**.
- 4.9. Informar a la **ENTIDAD** 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.
- 4.10. Informar a la **ENTIDAD** 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.
- 4.11. Contratar una póliza de seguro de responsabilidad civil que cubra los riesgos por motivo directo de la ejecución, 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.

## **5. OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD B**

- 5.1. Autorizar el uso de la superficie detallada en el ANEXO I para la ejecución de la instalación fotovoltaica.
- 5.2. **Asumir el coste parcial de la instalación de autoconsumo tal y como se detalla en el ANEXO II.**
- 5.3. Garantizar el buen estado de la superficie donde se ubicará la instalación. Durante la vigencia de este acuerdo, la cubierta no podrá ser alterada de tal manera que quede reducida la exposición de las placas a la radiación solar. La **ENTIDAD** deberá, además, abstenerse de hacer todo aquello que pudiera ensuciar o dar sombra a la instalación.

- 5.4. Permitir el acceso a sus instalaciones, para que el personal designado por la **CE** pueda construir, instalar, operar o mantener la instalación.
- 5.5. Queda prohibido a la **ENTIDAD**, directa o indirectamente a través de terceros, intervenir, manipular, alterar, modificar, trasladar o afectar de cualquier manera la instalación sin autorización previa y por escrito de la **CE**. Excepto en caso de necesidad de obras de reparación de la cubierta por necesidades urgentes (entradas de agua, goteras, roturas, etc.) debiendo avisar a la **CE** y dando un plazo razonable de **X horas**.
- 5.6. Avisar a la **CE** de la necesidad de ejecutar alguna reparación en las instalaciones de la **ENTIDAD**, 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 del apartado 5.5.
- 5.7. Mantener las medidas de seguridad en sus instalaciones existentes a la fecha del presente acuerdo.
- 5.8. En caso de emergencia, fuerza mayor y/o riesgo de daño a las instalaciones de la **ENTIDAD**, ésta lo deberá notificar a la **CE** a la mayor brevedad posible.
- 5.9. Asociarse a la **CE**, con la aportación **obligatoria y/o voluntaria** al capital que los estatutos en cada momento determinen, si así lo acuerdan las partes, en forma de **socio colaborador**.
- 5.10. Avisar a la **CE** ante cualquier modificación sustancial del consumo habitual de electricidad por parte de la **ENTIDAD**, o sobre la intención de modificar la potencia contratada.
- 5.11. Disponer de una póliza de seguro que cubra los posibles desperfectos de la superficie del edificio donde se va a realizar la instalación.

## **6. RESOLUCIÓN DEL ACUERDO**

- 6.1. El presente acuerdo podrá rescindirse por alguna de las causas siguientes:
  - i. Por la finalización de su plazo de vigencia y de las posibles prórrogas establecidas.
  - ii. En los casos previstos por la normativa vigente.
  - iii. Por incumplimiento grave de cualquiera de las obligaciones derivadas del presente acuerdo y, en particular, si una de las partes incumple o no ejecuta, en cualquiera de los

aspectos esenciales o de forma grave o reiterada, cualquiera de las obligaciones que deriven del presente acuerdo, y no corrija dicho incumplimiento en los **diez (10) días** hábiles siguientes a recibir el requerimiento enviado por la parte no incumplidora a tal efecto, sin perjuicio de la indemnización para el resarcimiento de daños y perjuicios que en su caso pudiera ser procedente. Particularmente se considerará aspecto esencial que la CE use la cubierta para el fin especificado y que la ENTIDAD no limite su uso en los términos especificados en el presente acuerdo.

- iv. La subsistencia ininterrumpida de una situación de fuerza mayor que impida el cumplimiento total del acuerdo durante un plazo superior a **noventa (90) días** naturales.
  - v. Cuando, durante la vigencia del presente acuerdo, se modifiquen o se adopten nuevas disposiciones legales o reglamentarias que imposibiliten su cumplimiento, y las partes no adopten nuevos acuerdos que permitan su continuidad en los términos previstos en este acuerdo, la resolución será efectiva en el momento en que cualquiera de las partes notifique a la contraria la imposibilidad sobrevenida del cumplimiento del acuerdo en los términos en los que se firmó.
- 6.2. La resolución del presente acuerdo, cualquiera que sea su causa, no eximirá a las partes de las obligaciones de liquidación, facturación, remuneración y regularización respecto de la energía realmente gestionada que en el momento de la resolución se encontraran pendientes. Tales obligaciones deberán atenderse y saldarse en el menor plazo posible desde la fecha en que se produzca la resolución contractual.
- 6.3. En caso de que alguna de las partes solicite la resolución unilateral del acuerdo o desistimiento del mismo de forma anticipada al vencimiento del presente acuerdo, la parte que rescinda el acuerdo será responsable de asumir todos los costes que suponga el desmantelamiento de la instalación y retirada de la misma de las instalaciones de la **ENTIDAD**. Dicha penalización no sustituirá al resarcimiento de daños y perjuicios para la parte perjudicada, ni eximirá a las partes de cumplir con sus obligaciones contractuales hasta fin del acuerdo.

## 7. LEGISLACIÓN APLICABLE Y RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

- 7.1. El presente acuerdo se regirá, tanto en su interpretación como en su ejecución, por el Código Civil.

- 7.2. En caso de discrepancias con ocasión o como consecuencia de la interpretación y/o ejecución de este acuerdo, cada una de las partes se compromete a actuar diligentemente, conforme a las exigencias de la buena fe, para proponer, negociar y obtener una solución de mutuo acuerdo.
- 7.3. Para el caso de que dichos esfuerzos resultasen infructuosos, en primer lugar, las partes se someterán a la JUNTA ARBITRAL DEL SERVICIO VASCO DE CONSUMO ([junta-arbitral@kontsumobide.eus](mailto:junta-arbitral@kontsumobide.eus)), con el fin de resolver las diferencias entre ellas. En caso de resolución negativa, las partes, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, convienen en someterse a la competencia territorial de los Juzgados y Tribunales de la localidad en la que se encuentre la instalación, con intento previo de resolución mediante arbitraje, para la resolución de cualquier discrepancia, conflicto o litigio originados en relación con la validez, interpretación, ejecución, resolución o extinción de este acuerdo.

## 8. ACUERDO ÚNICO

- 8.1. El presente acuerdo y sus anexos constituyen un único acuerdo existente, válido y exigible entre las partes en relación a la prestación de servicios acordados. Por tanto, queda anulado y sin ninguna validez cualquier otro acuerdo, convenio, oferta o documento con el mismo objeto, con fecha anterior a la del presente acuerdo.
- 8.2. Cualquier modificación o adición al mismo deberá ser realizada por escrito y mediante la firma de los representantes legales de cada parte.
- 8.3. La declaración de cualquier cláusula del acuerdo como inválida o ineficaz no afectará la validez o eficacia de las restantes, que continuarán siendo vinculantes para las partes, que se comprometen en dicho caso a sustituir la cláusula afectada por otra válida de efecto equivalente según principios de buena fe y equilibrio de contraprestaciones. La renuncia por cualquiera de las partes a exigir en un momento determinado el cumplimiento de cualquiera de las cláusulas estipuladas, no implicará una renuncia de carácter general ni creará un derecho adquirido para la otra parte.

Y, en prueba de conformidad, ambas partes firman el presente acuerdo, por duplicado y a un sólo efecto.

En ....., a ... de ..... de 2024

**A COMUNIDAD ENERGÉTICA**

**ENTIDAD B**

Fdo. **Nombre y apellidos**

Fdo. **Nombre y apellidos**

**Cargo y D.N.I. del representante**

**Cargo y D.N.I. del representante**

## ANEXO I – DESCRIPCIÓN DE LA INSTALACIÓN

La instalación solar fotovoltaica prevista, se ubicaría en la cubierta de la propia **ENTIDAD**.

La **ENTIDAD** es dueña en pleno dominio y con carácter privativo del siguiente inmueble, que aparece identificado en la nota simple del Registro de la Propiedad que se adjunta a este acuerdo como ANEXO IV (en adelante, el “Inmueble”):

- Descripción: [Insertar descripción tal y como figura inscrita en el Registro de la Propiedad donde esté inscrita el Inmueble].
- Inscripción: Inscrito en el Registro de la Propiedad de [localidad] al Tomo [insertar número], Libro [insertar número], Folio [insertar número], finca [insertar número].
- Título: [identificar el título en virtud del cual el Propietario adquirió el Inmueble (compraventa, herencia, donación, etc.)]
- Cargas: El Propietario manifiesta que el Inmueble se halla libre de cualesquiera cargas y gravámenes. [A adaptar en caso de que exista hipoteca]
- Arrendatarios y ocupantes: En cualquier caso, la persona propietaria declara que el inmueble se encuentra libre de arrendatarios, ocupantes o titulares de cualquier tipo de derecho de tal forma que no existe impedimento alguno para la constitución del presente derecho de superficie. [A adaptar en caso de que exista hipoteca o arrendatarios]
- Referencia Catastral: [insertar número catastral].

**FOTO/IMAGEN DE LA CUBIERTA O DEL PROYECTO**

Los datos técnicos y energéticos de la instalación son los siguientes:

<b>INSTALAZIOAREN DATUAK</b>	
<b>Sorkuntza elektrikorako gailuak:</b>	
<b>Sorgailu fotoboltaikoaren potentzia (kWp)</b>	<b>kWp</b>
<b>Modulu kopurua</b>	<b>modulu</b>
<b>INSTALAZIOAREN DATU OROKORRAK</b>	
<b>Instalazioak sortutako energia totala (kWh)</b>	<b>kWh</b>
<b>Autokontsumitutako energia (kWh)</b>	<b>kWh</b>
<b>Energia soberakina (kWh)</b>	<b>kWh</b>

En términos energéticos: Producción anual: \_\_\_\_\_ kWh

## ANEXO II – CONDICIONES ECONÓMICAS Y DURACIÓN DEL ACUERDO

Ambas partes acuerdan que las siguientes condiciones económicas forman parte integrante e inseparable del acuerdo.

### 1. Coeficientes de reparto de energía:

Se tendrá en cuenta el calendario laborable de la ENTIDAD de cara a configurar el reparto de la energía. Una vez diferenciados los días de trabajo de los días festivos, el reparto de la energía se hará de la siguiente forma:

Días laborables:

Festivos y no laborables:

//

Se acuerda asignar una participación de XX kWp a favor de la entidad, de modo que pueda autoconsumir la producción de esa participación, desde el \_\_\_\_\_ de cada año \_\_\_\_\_ del año siguiente, durante los días laborables, de lunes a viernes. Como consecuencia del ahorro generado a la ENTIDAD, la cantidad ahorrada en su factura de suministro se equipará con la compensación económica equivalente o canon por la cesión de la cubierta para los fines indicados en este acuerdo. No se procederá a la emisión de ninguna factura desde la CE a la ENTIDAD por ningún concepto, siendo el beneficio económico percibido por ésta como un efecto indirecto asociado al acto de cesión de la cubierta.

## 2. Financiación:

Diferentes opciones:

- Remisión a las ayudas públicas.
- Parte de la financiación por la **ENTIDAD** que se compensa a través del sistema de reparto/ahorro generado.
- Prestación de servicios.
- Etc.

## 3. Revisión de los coeficientes de reparto:

Para poder aprovechar la mayor energía posible, se realizará una revisión cada **6 meses** y se podrá modificar la energía asignada a las diferentes partes. Si esta modificación implicara cambios en el porcentaje inicial, tendría su reflejo en la aportación realizada para la financiación del proyecto.

## 4. Duración del acuerdo:

El acuerdo se aprueba por tiempo indefinido, vinculado a la vida útil de la instalación y con las revisiones que se establecen en el párrafo anterior.

### ANEXO III – COMUNICACIONES A TERCEROS

Los datos de los terceros a los que es necesario comunicar parte o la totalidad de los datos de la **ENTIDAD**, de forma que **A** pueda dar cumplimiento a lo establecido en el presente acuerdo, son:

**INSTALADOR (CIF: \_\_\_\_\_):** Colaboración con \_\_\_\_\_ para \_\_\_\_\_: Elaboración de los cálculos de repartos de coeficientes entre las personas usuarias del autoconsumo compartido.

**ADMINISTRACIÓN PÚBLICA:**

## ANEXO IV – NOTA SIMPLE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD