

ES - CONC - PV - 04-03-03604

PF Conca Barborá

Mod. Varias fincas

CONTRATO DE DERECHO DE SUPERFICIE
PARA UNA INSTALACIÓN SOLAR FOTOVOLTAICA

En ROCAFORT, el 8 de AGOSTO de 2024
DE QUERALT

COMPARECEN

De una parte,

La Mercantil **SISTEMAS ENERGÉTICOS ABREGO, S.L.** (en adelante "**SE ABREGO**"), con CIF B-01917202, y con domicilio a efectos de notificaciones en Calle Bernardo de la Torre 6, 2-A, Las Palmas de Gran Canaria, CP 35007 y de la cual ostenta representación en este acto el Sr. Cayo Fabra Godó, mayor de edad, de nacionalidad española, con DNI nº 46.123.420-W, en calidad de apoderado.

Y de la otra,

Sr. / Sra. Federico Tomás Embid, mayor de edad, de nacionalidad española, con DNI 25155451-Y, y con domicilio a efectos de notificaciones en C/ Doctor Horno, 21 6ª - A 50004 Zaragoza en adelante, indiferentemente, el "**PROPIETARIO**" o la "**PROPIEDAD**".

Firma Propiedad _____

Firma SE ABREGO _____

EXPONEN

PRIMERO. - Que la **PROPIEDAD** es titular, en pleno dominio, de las siguientes fincas rústicas en el término municipal de CONESA. En adelante, se hará referencia a las fincas como "PARCELAS".

PARCELA	POLÍGONO	REF. CATASTRAL	TERMINO MUNICIPAL	HECTAREAS
79	10	43047A01000079	CONESA	9,60
22	12	43047A01200022	CONESA	5,90

De la cual, se adjunta la siguiente documentación:

- Escritura pública como **ANEXO I**
- Nota Simple como **ANEXO II**
- Certificado Catastral como **ANEXO III**

SEGUNDO. - Que la **PROPIEDAD** manifiesta que:

- (i) Las **PARCELAS** están libres de cargas y gravámenes de cualquier tipo y que Las **PARCELAS** no tienen ni ocupantes ni arrendatarios o aparceros, ostentando el **PROPIETARIO** directo y personalmente la posesión de las mismas.
- (ii) [Opcional] Las **PARCELAS** tienen un contrato de aparcería con D. **ANTONIO MIRET COMTE** con DNI **33831180-P**, para las siguientes fincas.

PARCELA	POLÍGONO	TERMINO MUNICIPAL
79	10	CONESA
22	12	CONESA

Firma Propiedad _____

Firma SE ABREGO _____

TERCERO. - Que **SE ABREGO** manifiesta estar interesada a llevar a cabo la promoción, construcción y explotación de una o varias plantas fotovoltaicas en las citadas **PARCELAS**, (en adelante se hará referencia como "**PLANTA FOTOVOLTAICA**", tanto si es una o varias las plantas instaladas en las **PARCELAS**).

Y de conformidad con el precedente, las **PARTES**, reconociéndose mutuamente tanto la capacidad legal necesaria para contratar y obligarse, así como a los representantes de cada una de las **PARTES** la legitimación y facultades suficientes para representarlas, convienen a otorgar libremente el presente **CONTRATO DE DERECHO DE SUPERFICIE**, sometiéndose voluntariamente a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. - OBJETO DEL CONTRATO

La **PROPIEDAD** otorga a **SE ABREGO**, que acepta un derecho de superficie de las **PARCELAS** expuestas en la tabla del Exponen Primero, para la promoción, construcción y explotación de una **PLANTA FOTOVOLTAICA**.

A estos efectos, **SE ABREGO** podrá utilizar la superficie necesaria para la actividad mencionada anteriormente, se entiende, por tanto, la ocupada por los paneles solares, seguidores y toda la infraestructura eléctrica necesaria para la producción y evacuación de la electricidad generada, además de los accesos y caminos necesarios para su instalación, control, mantenimiento y montaje de la **PLANTA FOTOVOLTAICA**.

Para tal fin, la Arrendadora expresa su consentimiento para la eliminación de cualquier construcción, depósito o edificación que pueda condicionar la instalación de la **PLANTA FOTOVOLTAICA**, y permitir el nivelamiento del terreno para optimizar la instalación fotovoltaica.

No obstante, la **PROPIEDAD** podrá hacer uso de la parte de las **PARCELAS** no ocupadas y de aquellas de su **PROPIEDAD** contiguas con las **PARCELAS** dedicándose a las tareas de ganadería o agricultura, siempre que no impidan el normal funcionamiento de la **PLANTA FOTOVOLTAICA** y su mantenimiento, explotación, reparación y/o sustitución de materiales.

SEGUNDA. - DURACIÓN Y PRÓRROGA DEL CONTRATO

1. Periodo inicial

SE ABREGO dispondrá de un plazo de cinco (5) años desde la firma del presente Contrato, para la obtención de todos los permisos, licencias y/o autorizaciones

Firma Propiedad _____

Firma SE ABREGO _____

necesarias para la tramitación, construcción y puesta en explotación de la PLANTA FOTOVOLTAICA.

Durante este periodo, cuando la **PROPIEDAD** ostente directo y personalmente la posesión de las **PARCELAS**, podrá dedicarse íntegramente a las tareas agrícolas que estaba realizando hasta la firma del contrato. En el caso que, el inicio de las obras de la PLANTA FOTOVOLTAICA se produzca sin haber sido recolectada la cosecha en curso, **SE ABREGO** indemnizará a la **PROPIEDAD** por el valor de la cosecha según los últimos precios de mercado.

2. Período de explotación

El derecho de superficie objeto del presente contrato **se otorga por un plazo de treinta y cinco (35) años**, desde la puesta en marcha (APM) de la PLANTA FOTOVOLTAICA, sin perjuicio de prórrogas a las que aluden los siguientes apartados.

A la finalización de los treinta y cinco (35) años, se prorrogarán de forma automática el contrato por sucesivos períodos de diez (10) años a solicitud del Arrendatario, siempre que se solicite con un mínimo de 12 meses de antelación al vencimiento del contrato o de la prórroga vigente.

En el caso de ejercicio del derecho de prórroga, se mantendrá la vigencia del presente contrato, en todos sus términos, sin perjuicio de las actualizaciones que las **PARTES** pacten, en su caso de mutuo acuerdo, adjuntándolas en el presente Contrato, como parte inseparable del mismo.

TERCERA. - RETRIBUCIÓN

1. Canon inicial

En contraprestación durante el Período Inicial detallado en el punto anterior, la **PROPIEDAD** recibirá anualmente un canon de CIEN EUROS (100€) por cada hectárea de las **PARCELAS** más el I.V.A. vigente en cada momento desde la firma del acuerdo, siempre y cuando no existan motivos ambientales o técnicos que impidan la instalación de la PLANTA FOTOVOLTAICA en una o varias de las fincas descritas en el Expositivo PRIMERO.

En este sentido, **SE ABREGO** informará de esta situación a la **PROPIEDAD** de forma fehaciente, dejando sin afección éstas parcelas.

Firma Propiedad _____

Firma SE ABREGO _____

2. Canon de explotación

Desde el momento de la ocupación de las parcelas para la construcción de la PLANTA FOTOVOLTAICA, la **PROPIEDAD** recibirá un canon anual de MIL OCHOCIENTOS EUROS (1.800€) por cada hectárea de superficie afectada más el I.V.A. vigente en cada momento.

El primer año, **SE ABREGO** abonará al inicio de las obras, el porcentaje del canon proporcional que corresponda des de la fecha de inicio hasta el 31 de diciembre. Los sucesivos pagos se realizarán abonando, durante los quince (15) primeros días naturales de cada año, el 100% del canon de explotación, que será revisada des de la fecha de inicio con el incremento del IPC siempre que sea positivo.

3. Pagos

Los pagos detallados en este apartado serán realizados mediante transferencia bancaria al número de cuenta que se indica a continuación, previa presentación de la factura correspondiente realizada por la **PROPIEDAD**:

Número de cuenta:

ES79 2085 0130 7303 3028 9073

Se adjunta Certificado Bancario como **ANEXO IV**.

Cualquier modificación del número de cuenta, tendrá que informarse por parte de la **PROPIEDAD** a **SE ABREGO**, por escrito, con 30 días de antelación al pago del canon aportando el nuevo Certificado Bancario.

CUARTA. - OBLIGACIONES DE LA PROPIEDAD

La **PROPIEDAD** deberá:

- Ayudar a la tramitación de la PLANTA FOTOVOLTAICA informando o alegando favorablemente de la instalación a las autoridades y organismos encargados de la concesión de las licencias y autorizaciones para la PLANTA FOTOVOLTAICA.
- Antes de la ocupación de las **PARCELAS** para la construcción de la PLANTA FOTOVOLTAICA, la propiedad autoriza la entrada a las **PARCELAS** para la realización de las pruebas técnicas y ambientales necesarias para desarrollar el Proyecto Técnico y la obtención de los permisos y las licencias necesarias.
- Evitar la instalación de elementos en terrenos de la **PROPIEDAD** que puedan causar sombras, o limitar el uso de las **PARCELAS** para la promoción, construcción y explotación de la PLANTA FOTOVOLTAICA.
- Permitir la ocupación de las **PARCELAS** de forma pacífica que no retrase la instalación de la PLANTA FOTOVOLTAICA.

Firma Propiedad

Firma SE ABREGO

QUINTA. - OBLIGACIONES DE SE ABREGO

SE ABREGO deberá:

- Suscribir y mantener vigente una póliza de seguros de daños y de responsabilidad civil anual durante todo el periodo de explotación de la PLANTA FOTOVOLTAICA.
- Indemnizar a la **PROPIEDAD** y a un tercero de cualquier daño producido durante el periodo de construcción o durante la explotación de la PLANTA FOTOVOLTAICA.
- Al finalizar el contrato por cualquier de los motivos expuestos en este contrato, **SE ABREGO** deberá desmontar la PLANTA FOTOVOLTAICA y todos sus componentes e infraestructuras y restituirá los terrenos para poder ser utilizados para el mismo fin que tenían originariamente. Una vez restituido el terreno, y estando de acuerdo las **PARTES**, darán por finalizado este contrato.

SEXTA. - FINALIZACIÓN DEL CONTRATO

1. Causas de finalización de contrato

El presente Contrato finalizará cuando concurren alguna de las siguientes causas:

- (i) Mutuo acuerdo por escrito de ambas **PARTES**.
- (ii) Incumplimiento por una de les **PARTES**, con los efectos previstos a la cláusula 6.3 para la resolución del contrato por la parte cumplidora.

2. Procedimiento de esmena de incumplimientos de obligaciones subsanables

En el supuesto de incumplimiento de obligaciones subsanables, la parte cumplidora, antes de proceder a la resolución del Contrato en los plazos que se expondrán a continuación, tendrá que notificar de forma fehaciente y conceder a la otra parte un plazo de treinta (30) días naturales para que proceda a la esmena del incumplimiento comunicado.

Transcurrido éste plazo sin que el incumplimiento haya sido saneado, la parte no incumplidora podrá proceder a la resolución del Contrato en sus términos legalmente previstos al efecto, mediante la notificación de resolución a la otra parte.

3. Causas de resolución de contrato

3.1. Resolución por SE ABREGO

En los siguientes supuestos, **SE ABREGO** podrá rescindir el presente contrato y hacer efectiva su finalización mediante comunicación fehaciente a la **PROPIEDAD**, cursada con una antelación mínima de dos (2) meses:

A.- Durante el Periodo Inicial:

- Si los estudios que se practican en los TERRENOS AFECTADOS diesen como resultado la no adecuación técnica y/o económica de las PARCELAS para la construcción e instalación de la PLANTA FOTOVOLTAICA.

Firma Propiedad _____

Firma SE ABREGO _____

- Por la no obtención por parte de SE ABREGO de las autorizaciones y permisos pertinentes para la construcción e instalación de la PLANTA FOTOVOLTAICA, sus líneas de evacuación y punto de conexión.

B.- Durante el Período de Explotación:

- Si se modifica la regulación del sector eléctrico, de forma que la explotación de las instalaciones y/o PLANTA FOTOVOLTAICA no sea rentable económicamente.

En el supuesto que **SE ABREGO** comunique, de forma fehaciente, su voluntad de dejar sin efectos el presente contrato por los motivos expuestos, la **PROPIEDAD** no tendrá la obligación de devolver la parte proporcional del canon que reste del año.

3.2. Resolución por la PROPIEDAD

La **PROPIEDAD** podrá rescindir el presente contrato y hacer efectiva su finalización mediante comunicación a SE ABREGO, en los siguientes supuestos:

- A la finalización del año quinto des de la fecha de la firma del presente Contrato de derecho de superficie, a menos que **SE ABREGO** empiece a pagar los 200 euros por hectárea hasta la puesta en marcha de la PLANTA FOTOVOLTAICA
- Por incumplimiento de los pagos a la **PROPIEDAD**, en el caso de que éstos se demoren en más de un (1) mes, previa comunicación fehaciente por parte de la **PROPIEDAD**, denunciando ésta situación.

En cualquiera de los supuestos anteriores, la **PROPIEDAD** no tendrá la obligación de devolver a **SE ABREGO** la parte proporcional que reste del año del canon durante este ejercicio.

SÉPTIMA. - TRANSMISIÓN

El derecho de superficie otorgado a **SE ABREGO** en virtud del presente Contrato podrá ser transmitido, cedido, gravado o de cualquier forma alienado, en todo, en parte de forma onerosa o gratuita, siendo comunicado fehacientemente a la **PROPIEDAD** esta situación e incluyendo todos los datos del tercer adquiridor.

Por su parte, la **PROPIEDAD** podrá vender el TERRENO AFECTADO parcial o totalmente, subrogándose el nuevo propietario en la posición jurídica del propietario actual en este contrato. La **PROPIEDAD** deberá informar por escrito a SE ABREGO, con los datos del nuevo propietario para que **SE ABREGO** pueda ponerse en contacto.

Firma Propiedad _____

Firma SE ABREGO _____

OCTAVA. - EXCLUSIVIDAD

El derecho otorgado por la PROPIEDAD a SE ABREGO al presente acuerdo, tiene carácter de exclusividad y durante la vigencia de este, el propietario se compromete a no adjudicar a terceros los TERRENOS AFECTADOS, sin permiso o autorización, de cualquier actividad de generación de energía renovable eólica y/o fotovoltaica.

NOVENA. - CLÁUSULA FISCAL

De conformidad con la normativa fiscal que es de aplicación, la **PROPIEDAD** está obligada a repercutir el Impuesto del Valor Añadido (I.V.A.) o el que sustituya, a **SE ABREGO**, cada vez que se efectúe la facturación de un canon, al tipo impositivo vigente en la fecha del devengo.

En relación a los otros impuestos, y desde la firma de este Contrato, corresponderá a **SE ABREGO** el pago de los derivados de la instalación y explotación del parque de energía solar, así como aquellos que grabe la PROPIEDAD, uso y disfrute de las instalaciones.

En el supuesto de que alguna Administración Pública le notifique a la **PROPIEDAD** un tributo u otro gravamen directamente asociado con la actividad de la PLANTA FOTOVOLTAICA, la **PROPIEDAD** podrá refacturarle a **SE ABREGO**, quién deberá pagar a la **PROPIEDAD** en un máximo de treinta (30) días.

DÉCIMA. - INSCRIPCIÓN REGISTRAL. GASTOS.

Las **PARTES** se comprometen a elevar a público el presente Contrato, a solicitud de cualquiera de ellas, y a inscribirlo al Registro de la Propiedad correspondiente, una vez que **SE ABREGO** haya obtenido todas las licencias y autorizaciones correspondientes para la puesta en explotación de la PLANTA FOTOVOLTAICA.

Los gastos que esto ocasione irán a cuenta de **SE ABREGO**.

SE ABREGO también asumirá los gastos que se deriven del cambio de superficie, de la prórroga o cancelación del presente Contrato, así como todos los cánones, tasas y tributos, incluyendo el IBI de carácter especial de la PLANTA FOTOVOLTAICA, que sean consecuencia directa a su actividad.

UNDÉCIMA. - CONFIDENCIALIDAD

Las **PARTES** acuerdan mantener confidencial este Contrato, así como su objeto, términos y condiciones y sus documentos e informaciones derivadas del mismo, por lo que no podrán desvelar ninguno de sus aspectos a ninguna persona diferente a las que integren su órgano administrativo o alta dirección, o de quien participe profesionalmente a la

Firma Propiedad

Firma SE ABREGO

transacción en condición de asesor jurídico, financiero o comercial, a no ser que sean requeridas por cualquier órgano regulador, inspector o supervisor o instancia judicial.

DUODÉCIMA. - OTRAS ESTIPULACIONES

1. Encabezamiento

Los encabezamientos de las Cláusulas del presente Contrato se incluyen por mera conveniencia y no determinarán ni afectarán el significado de ninguno de los términos o estipulaciones de este.

Modificaciones

Las modificaciones de cualquiera de los términos del presente Contrato no serán eficaces, ni tendrán carácter vinculante, a menos que se realicen por escrito y vayan firmadas por las **PARTES**.

2. Nulidad parcial

En el caso que una Cláusula del presente Contrato fuese declarada total o parcialmente nula y sin afecto en cualquier jurisdicción, la validez y exigibilidad del resto de Cláusulas del presente Contrato no quedaran afectadas por esta circunstancia, permaneciendo el resto de términos y condiciones en vigor sin que queden afectados a un elemento esencial del Contrato, la Cláusula inválida o inexigible se interpretará y aplicará de forma que produzca el efecto económico más parecido al pretexto por las **PARTES**.

Siempre que sea posible, la Cláusula legalmente eficaz será sustituida por una de nueva, o interpretada de forma legalmente aceptable, que sea de un tenor el más aproximado posible a la Cláusula que las **PARTES** habrían formalizado si hubieran tenido conocimiento de la ineficacia de la Cláusula en cuestión.

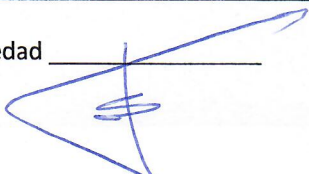
3. Totalidad del contrato

Todos los anexos y expositivos del presente Contrato forman parte íntegramente del mismo y son vinculantes por las **PARTES**. El presente Contrato y sus anexos constituyen la totalidad de lo acordado entre las **PARTES** con respeto a su objeto y sustituye todos los contratos, compromisos, acuerdos, negociaciones anteriores, ya sean verbales o escritas, entre las **PARTES** sobre el mismo objeto.

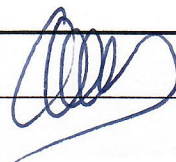
4. No renuncia

La renuncia por cualquiera de las **PARTES** a ejercitar sus derechos que lo asistan en caso de incumplimiento de alguna estipulación de éste Contrato por la otra parte, no será considerada como renuncia a ejercitarlos delante de cualquier incumplimiento tanto de la misma como de otra estipulación.

Firma Propiedad



Firma SE ABREGO



5. Comunicaciones

Para el intercambio de información y por cualquier tipo de notificación entre las PARTES, se indican de forma expresa y mientras no sean comunicados otros, los siguientes domicilios, teléfonos, fax, correos electrónicos y personas destinatarias:

SISTEMAS ENERGÉTICOS ABREGO, S.L.

Domicilio: Carrer Bernardo de la Torre 6, 2-A

CP y localidad: 35007 Las Palmas de Gran Canaria

Teléfono: 928 491 752

E-mail: cayo.fabra@sse.com

Responsable: Cayo Fabra Godó

LA PROPIEDAD

Nombre y apellidos: Federico Tomás Embid

Domicilio: C/ Doctor Horno, 21 6ª - A

CP y localidad: 50004 Zaragoza

Teléfono: 656.898.329

E-mail: ftomasembid@reicaz.com

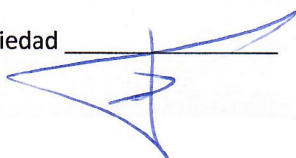
Las **PARTES** podrán modificar en cualquier momento el domicilio para las notificaciones, mediante notificación escrita en la que se identificará el nuevo domicilio de las notificaciones. El nuevo domicilio para las notificaciones sólo tendrá efectos contractuales a partir de la fecha de recepción por la otra parte de la comunicación escrita indicando el nuevo domicilio para las notificaciones.

DÉCIMOTERCERA. - LEGISLACIÓN Y JURISDICCIÓN

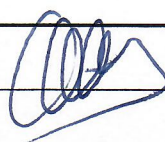
El presente Contrato se regirá por la legislación española.

Las **PARTES** se someten expresamente en los Juzgados y Tribunales del partido judicial dónde estén ubicadas las **PARCELAS** relativas al derecho de superficie objeto del presente Contrato.

Firma Propiedad



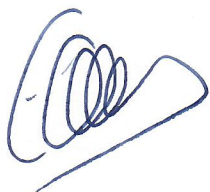
Firma SE ABREGO



Las **PARTES**, en prueba de su conformidad con el contenido del presente **CONTRATO DE DERECHO DE SUPERFICIE**, así como con los Anexos que lo acompañan, lo suscriben por duplicado, en lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

SISTEMAS ENERGÉTICOS ABREGO, S.L.

LA PROPIEDAD



D. Cayo Fabra Godó



D. Federico Tomás Embid

Anexo I: Escritura Pública

Anexo II: Nota Simple

Anexo III: Certificado Catastral

Anexo IV: Certificado Bancario

Firma Propiedad



Firma SE ABREGO

