

Contrato privado de promesa de derecho de superficie

En, a... [...] de [...] de [...]

REUNIDOS

D/a. [...], mayor de edad, con DNI nº [...], y domiciliado a efectos de notificaciones en [...]. En adelante la “**PROPIETARIA**”.

D/a. [...], con N.I.F. [...] en nombre y representación de la entidad [...] (en adelante la **SUPERFICIARIA**), C.I.F. [...], con domicilio en [...], en su condición de [...] de la misma, tal y como se desprende de la escritura de nombramiento de cargos otorgada el día [...], ante el Notario de [...], D. [...], con el número [...] de su protocolo, cuya copia se adjunta al presente convenio.

Y reconociéndose recíprocamente capacidad y representación suficientes para el presente otorgamiento,

EXPONEN

I. Que la **PROPIETARIA** es dueña en pleno dominio y con carácter privativo del siguiente inmueble, ubicado en el término municipal de [...], que aparece identificada en las notas simple del Registro de la Propiedad que se adjuntan como **Anexo I** (en adelante, la “**Finca/Nave**”):

Descripción: [*describir tal y como figura inscrita en el Registro de la Propiedad*].

Inscripción: Inscrito en el Registro de la Propiedad de [...] al Tomo [...], Libro [...], Folio [...], finca [...].

Título: [*identificar el título en virtud del cual la Propietaria adquirió la Nave*], e inscrito en el Registro de la Propiedad de [...], al Tomo [...], Libro [...], Folio [...], Inscripción [...].

Referencia Catastral: [...].

Cargas: La Propietaria manifiesta que la Nave se halla libre de cualesquiera cargas y gravámenes²⁶.

1 En caso de que la nave se encuentre gravada con una hipoteca o carga real equivalente, la propietaria ha de obligarse a llevar a cabo su novación, a fin de que la entidad beneficiaria de dicha carga consienta a la constitución del derecho de superficie sobre la cubierta, excluyendo la misma del alcance de la hipoteca así como de las garantías de la misma. En dicha novación ha de constar de forma expresa que la entidad bancaria hipotecante acepta el otorgamiento de un derecho de superficie sobre la cubierta de la finca a favor de la **SUPERFICIARIA**, consintiendo a la construcción y explotación de la Instalación y reconociendo la propiedad de la **SUPERFICIARIA** sobre la misma.

Arrendatarios y ocupantes: La Propietaria declara que la superficie y vuelo de la Finca/ Nave se encuentran libres 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.

II. Que la **SUPERFICIARIA** desea adquirir un derecho de superficie sobre la Nave, con la finalidad de construir y explotar una instalación de producción de energía eléctrica [*especificar tecnología*] (la “**Instalación**”), incluyendo las infraestructuras de conexión con la red de distribución que fuesen necesarias, ya sea directamente por la entidad **SUPERFICIARIA** o por la persona física o jurídica que ésta indique, a sus costas, y siempre que se obtengan las autorizaciones necesarias.

III. La **PROPIETARIA** está interesada en conceder el derecho de superficie si así se lo requiere la **SUPERFICIARIA**, y la **SUPERFICIARIA** en aceptarlo, deseando concertar el derecho para otorgarlo en escritura pública una vez que se hayan cumplido las condiciones previstas por la **SUPERFICIARIA** para la construcción de la Instalación en la la Finca/Nave, ya sea directamente o por la persona física o jurídica que ésta indique, a sus costas.

Por todo ello, las partes acuerdan suscribir el presente Contrato privado de promesa de constitución de derecho real de superficie (el “**Contrato**”), que se registrá por las siguientes:

CLÁUSULAS

1. OBJETO

1.1 En virtud del presente contrato la **PROPIETARIA** se compromete de forma irrevocable, a requerimiento de la **SUPERFICIARIA**, a constituir un derecho de superficie sobre la Finca/Nave en los términos pactados en el presente contrato.

1.2 La **PROPIETARIA** hace expresa manifestación de que la Finca/Nave 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 la **PROPIETARIA** de satisfacer a la **SUPERFICIARIA** la cantidad de _____ € en concepto de cláusula penal.

1.3 El derecho de superficie definitivo a que se refiere el presente Contrato se celebrará dentro de los [...] ([...]) días siguientes al que se produzca el requerimiento por parte de la **SUPERFICIARIA**, indicando la fecha y lugar prevista para la firma y elevación a público. La **PROPIETARIA** se compromete 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 la **PROPIETARIA** conllevará la obligación de abonar por ésta última la indemnización de daños y perjuicios que se derivaran a la **SUPERFICIARIA**; acordando además las partes la cantidad de [.....] € en concepto de cláusula penal.

Si transcurridos [...] meses desde la fecha de firma de este contrato, la **SUPERFICIARIA** 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 ni se pueda exigir la **SUPERFICIARIA** que justifique las razones por las que ha decidido no hacer ejercicio de sus derechos.

1.4 En la fecha de firma la **PROPIETARIA** otorgará el derecho de superficie en favor de la **SUPERFICIARIA** en los términos y condiciones de la escritura adjunta como **Anexo II**. La

PROPIETARIA garantiza que la Finca/Nave cumplirá con lo establecido en el presente contrato, obligándose las partes a acordar los elementos que pudieran no haberse previsto.

1.5 La **SUPERFICIARIA** podrá ceder libremente a cualquier tercero, persona física o jurídica, los derechos y obligaciones derivadas de este contrato, pero la cesión no será eficaz frente a la **PROPIETARIA** sino a partir de la fecha en que le sea notificada de forma fehaciente mediante correo electrónico certificado con acuse de recibo, burofax o cualquier otro medio de comunicación fehaciente. En este caso, la **PROPIETARIA** deberá obligatoriamente otorgar a favor del cesionario el derecho de superficie objeto de este contrato.

2. OBLIGACIONES DE LA PROPIETARIA

2.1 La **PROPIETARIA** se obliga a no enajenar, por cualquier título, y a no constituir derecho real o personal de ningún tipo sobre la Finca/Nave, salvo que el adquirente asuma previamente el compromiso de respetar los derechos de la **SUPERFICIARIA** en base al presente contrato. El incumplimiento de esta objeción dará derecho a la **SUPERFICIARIA** a recibir de la **PROPIETARIA** los gastos en que hubiere incurrido en el desarrollo y puesta en marcha de la Instalación.

2.2 La **PROPIETARIA** deberá mantener la Finca/Nave 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.

2.3 Las partes acuerdan que la **PROPIETARIA** podrá ejercitar sobre la Finca/Nave todas aquellas facultades o usos que sean compatibles con la futura construcción de la Instalación.

3. NOTIFICACIONES

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, burofax o cualquier otro medio de comunicación fehaciente y en la dirección indicada a continuación:

[...]

Las Partes podrán modificar su domicilio para notificaciones mediante comunicación por escrito realizada de la forma indicada en esta cláusula.

4. OBLIGACIONES EN MATERIA DE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES

Ambas Partes se comprometen al cumplimiento del Reglamento (UE) 2016/679 de Protección de Datos (RGPD) y de la Ley 3/2018 de Protección de Datos Personales y garantía de derechos digitales (LOPD), derivada de la ejecución del presente Contrato. 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.

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.

5. LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN

El presente contrato se registrará y será interpretado de conformidad con la legislación española.

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.

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.

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 [partido judicial donde se encuentre la Finca/Nave], con expresa renuncia al fuero que pudiera corresponderles.

6. ENTRADA EN VIGOR

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

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.

[FIRMAS, indicando nombre completo de firmantes, así como de PROPIETARIA y SUPERFICIARIA]