

CONTRATO DE CONSTITUCIÓN DE DERECHO REAL DE SUPERFICIE

En Autilla del Pino a 16 de Mayo de 2022

PARTES

De una parte, Don Stefano Marulli, con NIE Y8764414W y domicilio a estos efectos en Avda. Institución Libre de Enseñanza 41 6º 2º de Madrid, actúa como administrador único de la mercantil PLT ENGINEERING SPAGNA S.L.U. con CIF B06818090 y domicilio social en Avda. Institución Libre de Enseñanza 41 6º 2º de Madrid en virtud de escritura de apoderamiento otorgado el día 16 de septiembre de 2021 ante el notario de Barcelona Don Ramón García-Torrent Carballo con el número de su protocolo 5.194 que asegura vigente (en adelante, el "**SUPERFICIARIO**").

Y de otra parte, Don/Doña Enrique Abril Rodríguez con DNI 71932833-B y domicilio a estos efectos en calle El Mirador 8 de Autilla del Pino 34191 en Palencia en su calidad de propietario (en adelante, el "**CONCEDENTE**")

En adelante, se hará referencia de forma conjunta al SUPERFICIARIO y al CONCEDENTE como las "**Partes**".

Ambas Partes se reconocen mutua y suficiente capacidad legal de obrar, por tanto,

EXPONEN

PRIMERO. - Que el CONCEDENTE por el/los títulos/s que luego se dirá, es titular del pleno dominio sobre la/s finca/s siguiente/s:

1. Fincas rústicas en Palencia con referencias catastrales 34900A514000210000HQ, 34900A514000160000HY y 34900A514000040000HJ.

Descripción: Polígono 514, Parcelas 21,16 y 4 respectivamente.

Inscripción: En el Registro de la Propiedad de Palencia,

Finca 25667, al Tomo 3287, Libro 1654, Folio 88.

Asimismo, las fincas se encuentran libres de cargas, gravámenes y arrendamientos.

Para mayor identificación de la/s finca/s descrita/s se adjunta, como **Anexo 1**, plano donde se muestra la ubicación y delimitación geográfica de la/s misma/s.

SEGUNDO. - Que el SUPERFICIARIO está interesado en obtener un derecho real de superficie, de carácter real e inscribible en el Registro de la Propiedad, sobre la/s finca/s descritas en el Expositivo primero anterior (el "**Terreno**"), para la construcción y explotación de un parque eólico, una instalación fotovoltaica o ambas instalaciones, (en adelante "**La Instalación**"), ubicado en los términos municipales de Palencia (Palencia) así como el CONCEDENTE está interesado en constituir dicho derecho real de superficie.

Por todo lo anterior, es voluntad de las Partes suscribir el presente contrato de constitución de derecho real de superficie (el “**Contrato**”), con sujeción a las siguientes

CLAÚSULAS

1. Objeto

1.1. El Derecho de Superficie atribuye al SUPERFICIARIO el derecho a utilizar, en cuanto le fuese necesario, la superficie, vuelo y subsuelo de la totalidad del Terreno para la construcción, utilización y explotación de **La Instalación**, lo cual incluye, entre otras facultades, especialmente las siguientes:

- (i) Las necesarias para la instalación, utilización y explotación de los correspondientes aerogeneradores si de un parque eólico se tratase, con sus cimentaciones y superficies anexas para uso como plataforma auxiliar de montaje y trabajos, así como las necesarias para permitir la rotación y desplazamiento lateral de las palas de dichos aparatos aerogeneradores y para llevar a cabo las operaciones elevadas que se realicen periódicamente para el mantenimiento y conservación de tales instalaciones. Todo ello según el proyecto técnico ejecutivo que disponga de todos los permisos, autorizaciones y licencias pertinentes.
- (ii) Las necesarias, a criterio del SUPERFICIARIO, para la instalación, utilización y explotación de la subestación o subestaciones transformadoras necesarias.
- (iii) Las necesarias, a criterio del SUPERFICIARIO, para la instalación y utilización de las líneas eléctricas aéreas y subterráneas de conexión entre las diferentes instalaciones, así como para la instalación y utilización de las líneas aéreas de evacuación de energía hacia la red general de transporte o distribución.
- (iv) Las necesarias, a criterio del SUPERFICIARIO, para la construcción y utilización de los caminos de acceso de la anchura necesaria para la correcta instalación y el mantenimiento del parque.
- (v) Las necesarias para la instalación del proyecto fotovoltaico en las fincas determinadas en este acuerdo si así procediese.

Consecuencia de ello, el SUPERFICIARIO tendrá derecho de pleno acceso a las instalaciones situadas en la/s finca/s desde los caminos públicos existentes, a través de los actuales caminos privados o de otros nuevos que hubieran de abrirse, de dimensiones suficientes, a criterio del SUPERFICIARIO, para el acceso, descarga y depósito de todos los materiales precisos para las instalaciones proyectadas, así como para los vehículos que, posteriormente, realicen periódicamente el mantenimiento y conservación de tales instalaciones.

Este derecho se obliga a disfrutarlo el SUPERFICIARIO realizando el tránsito de personas, vehículos y materiales, por los lugares por donde

menos perjuicio se origine al CONCEDENTE.

- 1.2. En todo caso, todos los elementos e instalaciones se ubicarán por el SUPERFICIARIO, en función del proyecto técnico ejecutivo que disponga de todos los permisos, autorizaciones y licencias pertinentes y allí donde, a criterio del SUPERFICIARIO, resulte más favorable para su rendimiento y explotación futura.
- 1.3. El CONCEDENTE podrá, a su vez, hacer uso de las partes del Terreno no afectadas por las instalaciones, pudiendo dedicarla a las actividades de agricultura, ganadería, y cualesquiera otras que no impidan, mermen ni dificulten el normal funcionamiento de **La Instalación**, ni su mantenimiento, explotación, reparación y/o sustitución de elementos, respondiendo por cualesquiera daños o perjuicios que, en el ejercicio de las mencionadas actividades, pudiere causar al SUPERFICIARIO.

No obstante, el CONCEDENTE no podrá llevar a cabo obras ni realizar o permitir a terceros la realización de obras, actividad o alteración alguna en las fincas de su propiedad afectadas por **La Instalación**, sin mediar previo consentimiento por escrito del SUPERFICIARIO.

Asimismo, asume el CONCEDENTE las consecuencias lumínicas, de ruidos y sobre vistas que pudieran provocar la existencia y funcionamiento de las instalaciones, con las afecciones y molestias que las mismas puedan llegar a causar en las actividades relacionadas con la explotación, habitual o no, en el Terreno durante el período de vigencia de este Contrato, declarando el CONCEDENTE en particular que es personalmente conocedor de la intensidad de las mismas.

2. Duración

El presente contrato tendrá una duración de 40 (cuarenta) años contados desde la firma del mismo. Una vez finalizado el plazo indicado, se podrá prorrogar por 2 períodos de 5 años cada uno si ambas partes están de acuerdo y previa comunicación fehaciente de 6 meses de antelación.

Al inicio del plazo citado, el SUPERFICIARIO podrá llevar a cabo la realización de todos los estudios y trabajos previos a la construcción y puesta en marcha de **La Instalación**, realizando la menor afección posible en el Terreno, así como para la obtención de autorizaciones administrativas, declaraciones de impacto ambiental y demás títulos habilitantes necesarios para llevar a buen fin la construcción, instalación, explotación económica y mantenimiento de **La Instalación**, con los correspondientes derechos para su instalación, mantenimiento, reparación y explotación (los "**Permisos**"). En particular, se realizarán topografías, estudios medioambientales, estudios arqueológicos, sondeos del suelo, etc. El SUPERFICIARIO responderá por los daños y perjuicios que dichas actividades produzcan en la actividad agrícola o ganadera del Terreno, sobre cuyo valor, en caso de discrepancia, se decidirá por un perito agrícola designado de mutuo acuerdo.

El CONCEDENTE se obliga expresamente a colaborar en la medida de lo posible con el SUPERFICIARIO a los efectos de facilitar la obtención de los Permisos, Autorizaciones o Licencias pertinentes.

Una vez obtenidos los permisos, autorizaciones y licencias pertinentes el SUPERFICIARIO procederá a la construcción del proyecto respondiendo por los daños y perjuicios causados en el Terreno a consecuencia de la ejecución del proyecto de construcción.

3. Canon del Derecho de Superficie

3.1. El SUPERFICIARIO abonará los importes que se fijan a continuación, en función de los diferentes elementos de **La Instalación** que afectan al Terreno:

(i) Un canon anual de Dos mil cuatrocientos-€) por MW de potencia instalada en el Terreno cuando de un parque eólico se tratase (incluyendo su zapata y plataforma auxiliar de trabajos con las dimensiones dadas por los fabricantes de los aerogeneradores) (el "Canon").

En el caso de que la citada zapata de hormigón y/o plataforma auxiliar de trabajos no se ubicaran íntegramente en el Terreno, el CONCEDENTE recibirá como Canon la parte proporcional a la superficie real ocupada sobre el Terreno.

(ii) En el supuesto de que el vuelo necesario para permitir la rotación y desplazamiento lateral de las palas de los aparatos aerogeneradores del Parque Eólico, así como las operaciones elevadas que se realicen periódicamente para el mantenimiento y conservación de tales instalaciones, se proyecte fuera del Terreno respecto a aerogeneradores ubicados en éste, se deducirá del Canon la parte proporcional de la superficie sobrevolada fuera del Terreno respecto a la superficie total de sobrevuelo, sobre un valor de dos mil euros año (2.000,00 €).

(iii) Si fuese necesaria la instalación de una torre de medición con su derecho de paso, el SUPERFICIARIO pagará una cantidad anual de **TRESCIENTOS EUROS (300.-€)** adicionales al Canon.

(iv) Asimismo, en el caso de que sea necesario ubicar líneas eléctricas aéreas o subterráneas, y/o nuevos caminos de acceso o paso a los aerogeneradores, el SUPERFICIARIO abonará por una sola vez, para toda la duración del Contrato, la cantidad de **SETECIENTOS CINCUENTA EUROS (750.-€)** por apoyo y **UN EURO (1.-€)** por cada metro de camino, vuelo o subsuelo afectado del Terreno.

Por el contrario, el SUPERFICIARIO no deberá abonar cantidad alguna al CONCEDENTE por el uso y derecho de paso respecto a los caminos de su propiedad existentes en la actualidad en el Terreno, si bien el SUPERFICIARIO se compromete a que, en caso de que el paso de vehículos provocara algún desperfecto o perjuicio, los mismos sean reparados sin coste alguno para el CONCEDENTE.

(v) Por la ubicación de una Subestación Eléctrica, el SUPERFICIARIO abonará por una sola vez, para toda la duración del Contrato, la cantidad de **TRES EUROS (3.-€)** por metro cuadrado que sea necesario ocupar.

(vi) Si el proyecto que se ejecuta en las parcelas firmadas en el presente acuerdo es fotovoltaico, el canon anual a cobrar por el CONCEDENTE asciende a Mil quinientos (1.500€) por hectárea ocupada en las fincas, siendo proporcional a la superficie realmente ocupada.

3.2. El primer pago del Canon se efectuará en la cuenta corriente bancaria que a tal fin indique el CONCEDENTE previa recepción de la correspondiente factura por el SUPERFICIARIO, en los veinte (20) primeros días del mes de enero y se referirá a la parte proporcional del periodo comprendido entre el acta de puesta en marcha de **La Instalación** y el 31 de diciembre de ese año. Los pagos sucesivos del Canon se efectuarán por anualidades anticipadas.

El Canon se abonará a quien resulte ser CONCEDENTE en cada una de las fechas de pago. En caso de existir usufructo, el Canon se satisfará al usufructuario siempre que éste haya notificado previamente y por escrito tal circunstancia, justificando documentalmente su existencia al SUPERFICIARIO.

El Canon se actualizará el uno de enero de cada año en función de las variaciones que, en más o en menos, sufra durante los doce meses inmediatamente anteriores el Índice General de Precios al Consumo que fije el Instituto Nacional de Estadística (u organismo que le sustituya en el futuro), salvo por la primera actualización del Canon para la que se aplicará la variación sufrida por el referenciado índice durante el plazo comprendido entre el acta de puesta en marcha y el 31 de diciembre de dicho año.

Los pagos se devengarán a medida que cada uno de los elementos de **La Instalación** se conecten en red si el proyecto implica su ejecución en varias fases.

3.3. Todas las cantidades señaladas se verán incrementadas, en su caso, por los impuestos estatales que resulten de aplicación en cada momento (actualmente el IVA).

4. Pactos relativos a la realización de actos de disposición

4.1. El CONCEDENTE consiente en que, sin necesidad de autorización expresa por su parte y sin que el Canon pueda verse incrementado ni ninguna otra condición aquí pactada, el SUPERFICIARIO pueda ceder total o parcialmente su posición en el presente Contrato y el Derecho de Superficie que se constituye en virtud del mismo a terceros de su elección. En tal caso, el tercero deberá subrogarse en las obligaciones que el SUPERFICIARIO asume en virtud del presente Contrato, debiendo comunicar a la CONCEDENTE dicha subrogación.

Asimismo, el SUPERFICIARIO, sin necesidad de consentimiento ni notificación al CONCEDENTE, y sin que el Canon pueda verse incrementado ni ninguna otra condición aquí pactada, podrá constituir sobre el Derecho de Superficie cualquier tipo de derecho real o personal, así como cualquier tipo de gravamen compatible con el mismo. No obstante, los derechos reales o personales y las garantías que el superficiario pudiera constituir sobre el Derecho de Superficie se extinguirán al concluir el mismo.

4.2. Si el CONCEDENTE transmitiese a un tercero, por el título que fuese, todo o parte del Terreno objeto de este Contrato, estando vigente el Derecho de

Superficie, el adquirente deberá subrogarse en las obligaciones asumidas por el CONCEDENTE. A su vez, el CONCEDENTE (i) se obliga a informar al adquirente, con carácter previo a la transmisión, de la existencia del presente Contrato y de las obligaciones y derechos que dimanan del mismo, y (ii) se obliga a que dicho tercero acepte la subrogación en los derechos y obligaciones del Contrato.

5. Resolución anticipada.

5.1. El SUPERFICIARIO tendrá derecho a resolver anticipadamente el presente Contrato, previa notificación al CONCEDENTE, y sin que corresponda indemnización alguna a favor del mismo, por cualquiera de las siguientes causas, sin que esta lista tenga carácter restrictivo:

- (i) Por denegación definitiva o imposibilidad de obtener cualquiera de los Permisos Asimismo, será causa de resolución anticipada en cualquier momento, la pérdida o revocación de los Permisos, así como su modificación, si afecta negativamente al funcionamiento y/o a la rentabilidad de **La Instalación**.
- (ii) Si se produce cambio tal en la legislación aplicable que haga que su explotación por el SUPERFICIARIO, y de acuerdo con su criterio, no sea rentable o deje de serlo.
- (iii) En general, por el cese anticipado de la actividad desarrollada, así como por desistimiento total o parcial del SUPERFICIARIO, si las condiciones técnicas, económicas o resoluciones administrativas, a criterio del SUPERFICIARIO, aconsejaran o exigieran el cambio de ubicación de las instalaciones.

Si las fincas donde se ubica **La Instalación** sufren un embargo o acción de ejecución por cualquier órgano judicial o administración pública, o si se inicia un expediente expropiatorio de las mismas.

Las Partes convienen que el Derecho de Superficie podrá resolverse respecto de las instalaciones afectadas por la causa de resolución anticipada, manteniéndose en vigor respecto del resto.

5.2. El CONCEDENTE tendrá derecho a resolver anticipadamente el presente CONTRATO, previa notificación al SUPERFICIARIO, en los siguientes supuestos:

- (i) Si el SUPERFICIARIO no llegase a construir y poner en marcha la instalación por motivos sólo imputables al mismo.
- (ii) Si el Superficario se retrasa en más de tres (3) meses en el pago del Canon.

5.3. En cualquiera de los casos anteriormente mencionados se entenderá que el Derecho de Superficie finaliza a la recepción de la notificación escrita en la que conste la voluntad de darlo por extinguido y la causa de la extinción.

5.4. También se extinguirá el Derecho de Superficie por confusión en la misma persona de la condición de propietario del Terreno y de superficiario.

6. Devolución del Terreno a la finalización del Derecho de Superficie

6.1. En caso de resolución anticipada o en cualquier otro caso de extinción del mismo (incluida la extinción por transcurso del plazo de duración del Derecho de Superficie previsto en la Cláusula 2 del presente Contrato), el SUPERFICIARIO podrá optar por desmantelar y retirar, a su propio cargo, las instalaciones, debiendo dejar el Terreno libre y expedito. En caso contrario, la propiedad de las mismas revertirá en el CONCEDENTE.

6.2. La extinción del Derecho de Superficie provocará la extinción de cualesquiera derechos reales o personales constituidos sobre el Terreno en favor del SUPERFICIARIO.

7. Exclusividad de uso

El presente contrato tiene carácter exclusivo en relación con la autorización concedida, por tanto, durante su vigencia, el CONCEDENTE no podrá dar autorización ni alcanzar ningún tipo de acuerdo o convenio con otro particular o persona jurídica por este mismo motivo.

8. Elevación a público e inscripción en el Registro de la Propiedad

8.1. El presente Derecho de Superficie deberá ser formalizado en escritura pública de constitución de derecho de superficie en el plazo de 20 días hábiles a contar desde la fecha en la que el SUPERFICIARIO hubiere notificado al CONCEDENTE su intención de formalizar dicho Contrato. La correspondiente escritura será inmediatamente presentada para su inscripción en el Registro de la Propiedad a la mayor brevedad posible. En este sentido, el CONCEDENTE reconoce y acepta que la inscripción del Derecho de Superficie a favor del SUPERFICIARIO en el Registro de la Propiedad tiene carácter esencial y su incumplimiento facultará al SUPERFICIARIO para su resolución. A los efectos anteriores y en la medida en que no estén ya inmatriculadas, el CONCEDENTE se obliga a inmatricular en el Registro de la Propiedad todas las fincas afectadas dentro de un plazo razonable, de forma que el SUPERFICIARIO pueda inscribir su derecho sin limitaciones. Todos los costes e impuestos de dicha inmatriculación correrán a cargo del CONCEDENTE, con tota indemnidad para el SUPERFICIARIO.

8.2. Todos los gastos, impuestos, tasas y tributos, así como gastos notariales y registrales derivados del otorgamiento e inscripción del Derecho de Superficie y los correspondientes derechos reales serán satisfechos por las Partes de acuerdo con la Ley.

8.3. La imposibilidad de inscribir en el Registro de la Propiedad alguno de los pactos contenidos en el presente Contrato o en la escritura correspondiente no equivaldrá a su derogación, sino que seguirán todos ellos plenamente vigentes entre las Partes, sea cual fuere el motivo de su falta de inscripción registral.

9. Gastos e impuestos

- 9.1. Todos aquellos tributos y cargas fiscales que graven el Terreno serán siempre a cargo del CONCEDENTE.
- 9.2. Se hace constar expresamente que, el Impuesto de Bienes Inmuebles de Características Especiales (BICES) del Parque Eólico será a cargo del SUPERFICIARIO, mientras que el I.B.I. del Terreno será a cargo del CONCEDENTE.
- 9.3. Por su parte, todos los gastos, impuestos, cánones, tasas y fianzas derivados de la construcción, instalación y explotación de **La Instalación** serán a cargo del SUPERFICIARIO.

10. Ley aplicable y jurisdicción

- 10.1. El presente Contrato se rige conforme al derecho español común.
- 10.2. Las Partes acuerdan someter todo litigio resultante de la ejecución o interpretación del presente Contrato a los juzgados y tribunales del lugar donde está sito el Terreno, con renuncia expresa a su propio fuero, si otro les correspondiere.

11. Datos de carácter personal.

Las Partes se comprometen a guardar el más absoluto secreto respecto de los datos de carácter personal a que tengan acceso en cumplimiento del presente contrato y a observar todas las previsiones legales que se contienen en el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE, así como lo establecido en la Ley Orgánica 3/2018, de Protección de Datos y Garantía de Derechos Digitales, de 5 de diciembre, que lo desarrolla, y legislación complementaria que lo desarrolle o derogue en cada momento.

Y en prueba de conformidad, las Partes firman el presente Contrato en duplicado exemplar y a un solo efecto en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

EL SUPERFICIARIO

EL CONCEDENTE