



AC.6.10.4_3.1:
Modelo Contrato de arrendamiento Cubierta Nave
Industrial por parte de una Comunidad Energética

Action C.6.10

Grant Agreement nº. LIFE 16 IPC/ES/000001

Towards an integrated, coherent and inclusive implementation of
Climate Change Adaptation policy in a region: Navarre

(LIFE-IP NAdapta-CC)

LIFE 2016 INTEGRATED PROJECTS CLIMATE ACTIONS

Project start date: 2017-10-02

Project end date: 2025-12-31

Coordinator:

Partners:

DISSEMINATION LEVEL		
PU	Public	☒
PP	Restricted to other programme participants (including the Commission Services)	☐
6RE	Restricted to a group specified by the consortium (including Commission Services)	☐
CC	Confidential, only for members of the consortium (including Commission Services)	☐

Autoría:

-  Yael Lorea Iriguibel, NASUVINSA
-  Victoria Lara García, NASUVINSA
-  Idoia Zulet Galé, ARANKOA [Asistencia Técnica]

Referencia recomendada a efectos bibliográficos:

Lorea Iriguibel, Y.; Lara García, V.; Zulet Galé, I. [2025]. *Modelo Contrato de arrendamiento de Cubierta Nave Industrial por parte de una Comunidad Energética*. Anexo AC.6.10.3_4 Acción C.6.10 del Proyecto LIFE-IP NAdapta-CC (LIFE 16 IPC/ES/000001) de la Unión Europea. Pamplona. Arankoa para NASUVINSA y Servicio de Oficina de Cambio Climático del Gobierno de Navarra.

Este documento corresponde al anexo AC.6.10.3_4. no previsto inicialmente en el Proyecto LIFE-IP NAdapta-CC.

El Proyecto LIFE-IP NAdapta-CC LIFE 16 IPC/ES/000001 está ejecutado con la contribución financiera del programa LIFE de la Unión Europea

El contenido de este informe no refleja la opinión oficial de la Unión Europea. La responsabilidad de la información y los puntos de vista expresados en esta publicación recaen completamente en su autoría.

www.lifenadapta.eu

Versión 1. 25 de junio de 2025

Table of contents

0. SUMMARY.....	4
1. ANTECEDENTES	5
2. INTRODUCCIÓN	6
ANEXO I	7

0. SUMMARY

Energy Communities constitute an emerging and central legal figure in the energy transition as recognized in the EU legislation.

In Spain, the first pilot experiences of energy communities have recently emerged, particularly promoted by local entities in residential areas, and with some first experiences in some economic areas, such as industrial parks.

A large percentage of these Energy Communities are considering the installation of photovoltaic panels as their first renewable energy project. To this end, the need arises to look for spaces to install these photovoltaic panels, and the roofs of buildings are a highly recommendable option because they are usually spaces that would otherwise have no use.

The search for suitable roofs for the best solar use has led to the emergence of a new business model in which owners of industrial warehouses rent their roofs to the Energy Communities, obtaining an economic consideration for it. For this purpose, a lease contract between the Energy Community and the roof's owner must be established.

In this sense, in the framework of the LIFE-IP NAdapta-CC project, a model contract for the rental of a typical roof by an Energy Community has been developed.

This model contract has been included in the Annex I of this deliverable.

It is expected that could be used by other industrial Energy Communities in the same context.

1. ANTECEDENTES

En el contexto del proyecto LIFE-IP NAdapta-CC se definió la Acción C6.10, “Proyecto de regeneración energética de áreas de actividad económica vulnerables del proyecto”, que tiene como objetivo adaptar una zona de actividad económica vulnerable, con la finalidad de intervenir en los edificios, equipamientos y zonas comunes orientando su adaptación al cambio climático (CC).

Con este propósito se decidió desarrollar como Proyecto Piloto una Comunidad Energética en un área de actividad económica vulnerable.

Las Comunidades Energéticas constituyen una figura jurídica emergente y central en la transición energética reconocida en la legislación de la Unión Europea. En España, recientemente han surgido las primeras experiencias piloto de comunidades energéticas, especialmente promovidas por entidades locales en zonas residenciales, y con algunas primeras experiencias en algunas zonas económicas, como polígonos industriales.

El Proyecto Piloto a realizar incluye la elaboración y puesta en marcha de un proceso participativo en el territorio, la redacción de los documentos técnicos requeridos, la definición del modelo técnico-financiero y la coordinación de los actores involucrados. Las actividades previstas son:

1. Elección del área económica en las que actuar, basándose en su vulnerabilidad al CC.
2. Creación de un grupo de trabajo multidisciplinar.
3. Estudio de benchmarking de comunidades energéticas en polígonos industriales.
4. Actualización del catálogo de medidas enfocando las medidas a polígonos industriales.
5. Proceso participativo, estudio de viabilidad y modelo de negocio del piloto.
6. Puesta en marcha de la comunidad energética piloto en un polígono industrial.

En el contexto de la Actividad 5, en el que se está desarrollando el estudio de viabilidad y el modelo de negocio de la Comunidad de Energética Piloto, se presenta este documento como uno de los resultados del estudio desarrollado.

2. INTRODUCCIÓN

Considerando que un alto porcentaje de las Comunidades Energéticas que está emergiendo en nuestro país, están planteando como primer proyecto de energía renovable, la instalación de placas fotovoltaicas, surge la necesidad de buscar espacios para instalar estos paneles fotovoltaicos.

Las cubiertas de los edificios son una opción recomendable ya que suelen ser espacios, que, de otra forma, no tendrían ningún uso.

La búsqueda de cubiertas idóneas para el mejor aprovechamiento solar, ha hecho que surja un nuevo modelo de negocio, en el que propietarios de naves industriales podrían alquilar sus cubiertas a las Comunidades Energéticas, obteniendo una contraprestación económica por ello.

En este sentido, desde el proyecto LIFE-IP Nadapta-CC y en el contexto de la Acción C6.10, se ha encargado una asistencia técnica que tiene como objeto el desarrollo de un modelo de contrato de arrendamiento tipo de una cubierta por parte de una Comunidad Energética, donde la Comunidad Energética tendría el rol de arrendatario.

Este modelo de contrato que ha sido desarrollado por esta Asistencia Técnica, se ha recogido en el Anexo I de este entregable.

Se espera que este modelo pueda servir a otras Comunidades Energéticas de ámbito industrial, con una casuística parecida.

ANEXO I

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CUBIERTA NAVE INDUSTRIAL

REUNIDAS

1. De una parte, D/Dña., titular del NIF, en nombre y representación de la mercantil, con domicilio social en, CIF (en lo que sigue, la parte **arrendadora**) y
2. De otra parte, D./Dña....., titular delen nombre y representación de la Comunidad energética con domicilio social en..... , CIF (en lo que sigue, la parte **arrendataria**)

EXPONEN

I.- La parte arrendataria planea realizar una inversión directa en instalaciones fotovoltaicas, que serán montadas sobre la cubierta del edificio propiedad de la parte arrendadora. La arrendataria, en tanto que propietaria de las instalaciones, gestionará y explotará estas instalaciones por cuenta propia, por lo que será arrendataria principal de la(s) cubierta(s). Mediante este contrato se pacta el arrendamiento a favor de la arrendataria.

II.- A estos efectos, la arrendataria pretende obtener ayudas públicas cuya resolución favorable condiciona la realización de la efectiva ejecución de las inversiones.

A dicho efecto, pactan las partes las siguientes

CONDICIONES

PRIMERA. Objeto arrendado

1. Objeto del presente contrato de arrendamiento es la cubierta descrita en el plano adjunto (Anexo núm. 1) de los siguientes edificios:
Nave industrial, sita en el término municipal de (.....).

Según consta en el Registro de la Propiedad de, la parte arrendadora es única propietaria del/de los edificio(s) cuya(s) cubierta(s) son objeto de arrendamiento. Se adjuntan al presente contrato nota simple del Registro de Propiedad. (Anexo núm. 2).

La cubierta arrendada está libre de arrendamientos y derechos de uso de terceras personas, así como de cualesquiera cargas que impida el libre uso por parte de la parte arrendataria.

2. Integran el objeto arrendado todas aquellas partes del edificio o anexas a éste que sean necesarias para la explotación de las instalaciones fotovoltaicas. Los correspondientes planos de situación, la localización de los inversores y de los contadores, así como la conexión a la red eléctrica de se encuentran descritos en los planos adjuntos (Anexo núm. 3).
3. La parte arrendadora garantiza la superficie real, calidad, estado e idoneidad del objeto arrendado para el fin previsto. La parte arrendataria ocupa el objeto arrendado en el estado en que se encuentra a la firma del presente contrato, que ha sido previamente reconocido y verificado, el cual conoce.
4. El objeto arrendado no será alterado durante la vigencia de este contrato, excepción hecha de aquellos cambios que se deban al envejecimiento, mantenimiento, reparaciones y otras causas similares. La parte arrendadora garantizará que aquellas partes del objeto arrendado donde se encuentren las instalaciones fotovoltaicas queden libres de todo aquello que les puede ensuciar o hacer sombra o reducir su exposición a la radiación solar.
5. Los trabajos de reparación y mantenimiento que se lleven a cabo en el objeto arrendado no podrán alterar el funcionamiento y la normal explotación de las instalaciones fotovoltaicas. En caso de que fuere necesario llevar a cabo trabajos de reparación y mantenimiento que supongan una alteración del funcionamiento y la normal explotación de las instalaciones, la parte arrendadora deberá notificárselo a la parte arrendataria con una antelación mínima de meses. Dichos trabajos serán realizados en las horas del día que menos interfieran en el proceso de generación de energía, en la medida en que ello sea posible.

En el caso de que sea necesario para las obras de conservación el montaje y desmontaje de las instalaciones fotovoltaicas, serán llevados a cabo siempre por la parte arrendataria, siendo los gastos a cargo de la parte arrendadora.

SEGUNDA. Instalación

1. La parte arrendataria instalará en la cubierta instalación(es) fotovoltaica(s) con una potencia de kWp.
2. Las instalaciones fotovoltaicas deben ser instaladas y explotadas según especificaciones técnicas reconocidas. Antes de la puesta en marcha, la parte arrendataria tendrá que demostrar la disponibilidad de(prescripciones técnicas que requiera la instalación).
3. Antes del inicio de los trabajos de montaje la parte arrendataria está obligada a contratar un seguro de montaje, por el cual se cubra a la parte arrendadora por los eventuales daños causados por el montaje de las instalaciones fotovoltaicas a terceras personas o al edificio. Deberá tratarse de un seguro conforme con el seguro de responsabilidad civil de empresa
4. El montaje de las instalaciones fotovoltaicas en la(s) cubierta(s) se llevará a cabo en la forma y con los detalles y demás especificaciones técnicas que constan en el Anexo núm. 4.

Las intervenciones que sea necesario realizar en la(s) cubierta(s) para anclar las instalaciones de no ser posible evitar perforaciones, corresponderá al arrendatario garantizar su estanquidad.

También deberán constar anexados las Instalaciones periféricas, tales como por ejemplo los inversores, distribuidores, contadores y conexiones a la red interior.

5. Todas y cada una de las partes de las instalaciones fotovoltaicas serán propiedad de la parte arrendataria o bien de quien se subroge en su posición contractual -acreedoras en garantía, subarrendatarias, etc.- y tendrán la condición de bienes muebles separables del objeto arrendado, 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 parte arrendadora declara expresamente no tener ningún derecho de propiedad sobre ninguna parte de las instalaciones fotovoltaicas.

TERCERA. Duración

1. Este contrato tendrá una duración de 25 años.
2. Siendo que la inversión y consiguiente ejecución de las obras está condicionado a que la arrendataria resulte beneficiaria de las ayudas descritas en el expositivo, la vigencia y consiguiente entrada de vigor del mismo queda sujeta y condicionada a esta circunstancia. El presente contrato entra en vigor a su firma. El uso de las cubiertas comenzará en cuanto se avise formalmente al arrendador del comienzo de los trabajos de montaje.
3. La obligación de pago de la renta pactada se generará desde el momento en el que comience la explotación económica de las instalaciones fotovoltaicas.

La parte arrendadora le concede a la parte arrendataria la opción de prorrogar la duración del presente contrato por años más. El ejercicio de dicha opción le debe ser comunicado a la parte arrendadora un año antes de la finalización del contrato.

La arrendadora no podrá instar la resolución voluntaria anticipada del contrato. Esta facultad queda reservada exclusivamente a la arrendataria, que podrá hacerlo con un preaviso de tres meses, sin que ello otorgue derecho alguno de indemnización a la arrendadora.

CUARTA. Renta anual

La renta anual del arrendamiento será abonada de la siguiente forma:

Pago único de la renta de arrendamiento: La renta de todo el periodo de arrendamiento ascenderá a € más IVA por kWp de potencia instalada, con independencia de los ingresos generados por la venta de la energía. La renta le será abonada a la arrendadora de una sola vez, tan pronto como se haya procedido a la inscripción del contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad.

QUINTA. Mantenimiento, desmontaje, reversión

1. La parte arrendataria deberá utilizar el objeto arrendado con pleno respeto de la propiedad de la parte arrendadora, conservándola y protegiendo sus intereses.
2. La parte arrendadora se compromete, siempre y cuando ello sea necesario y conforme con la Ley, a prestar su conformidad frente a terceras personas y, en particular, frente a las autoridades y administraciones públicas competentes a todas las obras necesarias para la instalación y explotación de las instalaciones fotovoltaicas. Le corresponderá a la parte arrendataria presentar las solicitudes pertinentes.
3. La parte arrendataria estará obligada a cumplir todas las normas legales y condiciones técnicas aplicables al montaje, la explotación y el mantenimiento de las instalaciones. La parte arrendataria deberá encargarse de que los trabajos sean realizados por personal debidamente instruido y que se cumplan todas las normas de seguridad.
4. La parte arrendataria deberá mantener las instalaciones en un estado tal en el que no peligren las personas ni los bienes, para lo que deberá adoptar las medidas pertinentes. En caso de que la parte arrendataria incumpla dicha obligación, la parte arrendadora estará facultada para adoptar a su costa las medidas necesarias para evitar los riesgos si, requerida la parte la arrendataria por escrito, no las adopta en un plazo de días laborables. No será necesario observar dicho plazo, pero sí notificar a la arrendataria, aún a posteriori, cuando el retraso en la adopción de medidas conlleve riesgos adicionales.
5. Una vez finalizada la vigencia del contrato o en el caso de resolución previsto en la condición séptima, deberá la arrendataria desmontar y retirar las instalaciones fotovoltaicas en su conjunto, incluidos todos los accesorios y demás instalaciones complementarias. La arrendataria tendrá que devolver el objeto arrendado a su estado original o bien reponerlo de tal modo que tenga un valor y condiciones técnicas equiparables. Queda excluido el daño o las desmejoras naturales o técnicas causadas por el envejecimiento ordinario, así como cambios causados por el tipo de explotación que no alteren la utilidad del objeto arrendado.
6. No obstante, lo anterior, a la finalización del contrato, las partes pueden acordar que las instalaciones permanezcan en la cubierta y no sean desmontadas por la arrendataria, revirtiendo a la propiedad de la parte arrendadora, en las condiciones y términos que las partes pacten.

SEXTA. Responsabilidad y seguros

1. Las responsabilidades recíprocas de las partes se regirán por la Ley.
2. La parte arrendataria será responsable directo frente a terceras personas por las reclamaciones que éstas le formulen a la arrendadora con motivo de un montaje o explotación defectuosos.
3. La arrendataria contratará un seguro de responsabilidad civil para cubrir los daños personales, materiales y patrimoniales que la instalación fotovoltaica cause al objeto arrendado. Todos los riesgos relacionados con la explotación de la instalación fotovoltaica serán en todo caso asegurados por la parte arrendataria. La parte arrendadora cifra el valor del edificio que deberá ser asegurado en €. El seguro de responsabilidad civil será contratado con esa cifra de capital asegurado, quedando excluida toda responsabilidad ulterior de la arrendataria.
4. La arrendadora conoce los riesgos asociados a las instalaciones fotovoltaicas que se instalarán en las cubiertas de su propiedad, y deberá incluirlas como parte del inmueble en el seguro del edificio, de tal modo que los daños originados por aquéllas que puedan ser asegurados (incendio y daños medioambientales), queden allí también cubiertos, en la medida en que ello sea legalmente posible.

En cualquier caso, la parte arrendadora no podrá reclamarle a la arrendataria nada por aquellos riesgos asociados a las instalaciones fotovoltaicas que resulten finalmente no cubiertos por su seguro ni por el de la arrendataria, si previamente no le ha reclamado a la arrendadora por escrito su aseguramiento.

El seguro del edificio de la parte arrendadora deberá cubrir los daños que se le causen a las instalaciones como consecuencia de los daños sufridos por el edificio.

SÉPTIMA. Resolución

1. La parte arrendadora no podrá rescindir voluntariamente el presente contrato. Sólo podrá hacerlo en caso de incumplimiento contractual grave de la parte arrendataria, en particular si:
 - a) la arrendataria persistiera en el incumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato pese a haberle sido hecha la oportuna reclamación por escrito.
 - b) la arrendataria no hiciera uso del bien para el fin previsto en el presente contrato y persistiera en el uso no pactado pese a haberle sido hecha la oportuna reclamación por escrito.
2. La parte arrendataria podrá resolver el presente contrato en caso de incumplimiento contractual grave de la parte arrendadora, en particular si la arrendadora limita el uso previsto del objeto arrendado total o parcialmente. En este caso la parte arrendadora estará obligada a indemnizar a la arrendataria por todos los daños y perjuicios ocasionados, incluido el lucro cesante.

OCTAVA. Condiciones adicionales

1. La parte arrendataria tendrá derecho a acceder a todas las partes de las instalaciones fotovoltaicas situadas fuera de los edificios. El acceso a las partes situadas en el interior de los establecimientos quedará limitado al horario laboral de éstos.
2. La parte arrendataria podrá subarrendar el objeto arrendado a terceros, total o parcialmente, en cuyo caso la subarrendataria asumirá todas las obligaciones derivadas del presente contrato. La arrendataria podrá, en particular, subarrendar o utilizar el objeto arrendado total o parcialmente para cualesquiera fines compatibles con la instalación fotovoltaica, tales como los publicitarios.
3. La parte arrendataria podrá enajenar las instalaciones fotovoltaicas o de otro modo ceder este contrato a tercera persona por cualquier título y, en particular, dar sus

derechos en garantía o prenda de sus obligaciones frente a terceras personas. La arrendataria podrá, además, subarrendar el objeto arrendado. La cesionaria, acreedora que ejecute la garantía o subarrendatario se subrogará en la totalidad de los derechos y obligaciones resultantes de este contrato. Las terceras personas que se subroguen en el contrato podrán a su vez subarrendar o ceder el contrato respectivo, así como derechos u obligaciones individuales del mismo. La subrogación le deberá ser notificada por escrito a la parte propietaria.

4. Le corresponderán a la parte arrendataria frente a la parte subarrendataria las mismas facultades que por ministerio de la Ley le correspondan a la parte arrendadora frente a la arrendataria.
5. La parte arrendadora se obliga a prestar todas las declaraciones de voluntad necesarias para la elevación a público de este contrato y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad, o bien para la constitución e inscripción registral de servidumbres u otros derechos de análogo contenido o función, para lo que dispondrá de un plazo de catorce días desde que la arrendataria le formule el requerimiento correspondiente por escrito.
6. Los gastos derivados de la elevación al público del presente contrato, o de la servidumbre o derecho que proceda, así como los de su inscripción, serán de exclusiva cuenta de la parte arrendataria. Los de su cancelación serán de cuenta de la parte arrendadora.
7. No se han celebrado pactos verbales accesorios a este contrato; tales pactos serían por lo demás nulos. Toda modificación o adición de este contrato precisará de la forma escrita para su validez; otro tanto resulta de aplicación para una eventual renuncia a la exigencia de forma escrita.

8. La eficacia del contrato no se verá afectada por la eventualidad de ser o devenir alguna o algunas de sus estipulaciones nula o imposible de llevar a término. Las partes estarán obligadas, no obstante, a sustituir la estipulación nula o ineficaz por otra cuyo contenido económico o jurídico sea lo más próximo posible a aquélla. Lo mismo será de aplicación por cuanto a eventuales lagunas del contrato.
9. En caso de litigio, ambas partes se someten a los Juzgados y Tribunales de Pamplona.

En, a ... de de 20..