

INFORME JURÍDICO SOBRE LA REHABILITACIÓN ENERGÉTICA HECHA CON COLABORACIÓN DE COMUNIDADES ENERGÉTICAS

Consell Comarcal  d'Osona

Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia - Financiado por la Unión Europea – NextGenerationEU



Plan de Recuperación,
Transformación y Resiliencia



AEEC
(Associated European Energy Consultants EEIG)
www.aeec-online.com

Av. Diagonal, 389
08008 Barcelona
+34 932 400 200

info@verdialegal.com
www.verdialegal.com
@verdialegal

ÍNDICE

1. Antecedentes.....	3
2. Objeto.....	4
3. Esquema de relaciones contractuales.....	4
3.1. <i>La CEL como financiadora e intermediaria de la actuación de rehabilitación.....</i>	<i>5</i>
3.2. <i>La CEL como propietaria de la actuación de rehabilitación.....</i>	<i>6</i>
4. Sistema de garantías.....	8
4.1. <i>Régimen general de incumplimiento contractual.....</i>	<i>8</i>
4.2. <i>Garantías.....</i>	<i>9</i>
5. Conclusiones.....	11

Anexo 1: La CEL como financiadora e intermediaria de la actuación de rehabilitación (actuaciones activas y pasivas).....	13
---	-----------

Anexo 2: La CEL como propietaria de la actuación de rehabilitación (actuación activa)...	21
---	-----------

1. Antecedentes

A través de la Agencia Local de La energía de Osona, el Consejo Comarcal de Osona asesora a numerosas Comunidades Energéticas Locales (“**CIELO**”) de la comarca en las diferentes etapas de su desarrollo.

Estas CEL han desarrollado, hasta ahora, proyectos de autoconsumo fotovoltaico y proyectos de compras colectivas y de instalación de redes de calor y frío. Sin embargo, recientemente se ha planteado la necesidad de que las CEL también desarrollen proyectos de rehabilitación energética en casas aisladas, incluyendo la instalación de sistemas de autoconsumo individual, equipos de aerotermia, cambios de ventanas y envolventes, entre otros proyectos vinculados a la rehabilitación energética.

A efectos del presente Informe, estos proyectos de rehabilitación se pueden clasificar en:

- a) **Proyectos de rehabilitación relativos a bienes muebles "separables"**: todas aquellas intervenciones que resulten en la instalación de un bien mueble en el inmueble de un miembro de la CEL. Este bien que se va a instalar y que tiene naturaleza de bien mueble podrá separarse, en cualquier momento, del bien inmueble en el que se instala. Estas actuaciones se llamarán también “**soluciones activas**” Algún ejemplo de esta tipología de proyectos podría ser la instalación de sistemas de aerotermia, de paneles fotovoltaicos o de dispositivos de digitalización de equipos."
- b) **Proyectos de rehabilitación relativos a bienes muebles “no separables”**: aquellos proyectos de rehabilitación en los que el bien mueble que se instala quedará inexorablemente ligado al bien inmueble y, por tanto, a través del principio de accesión, quedará incorporado al bien inmueble. Estas actuaciones se llamarán también “**soluciones pasivas**” Algún ejemplo podría ser un cambio de ventanas, de aislamientos o de envolventes."

En cualquiera de los casos, la definición e implementación de estos proyectos de rehabilitación energética presenta cuestiones que deben considerarse desde un punto de vista legal, relacionadas con los derechos y obligaciones que la propia CEL asumirá y con los contratos que ésta deberá suscribir con los miembros de la CEL que serán beneficiarios de las actuaciones de rehabilitación o con terceros, incluidas todas aquellas garantías que asegurarán el cumplimiento de las mismas.

2. Objeto

El presente Informe se emite por encargo del Consejo Comarcal de Osona con el objetivo de estudiar los diferentes modelos descritos mediante los cuales las CEL de la comarca pueden vehicular el desarrollo de proyectos de rehabilitación energética en casas aisladas que sean propiedad de uno de los miembros de la comunidad energética en cuestión.

A estos efectos, el Informe abordará:

- (i) los diferentes **esquemas de relaciones contractuales** que pueden originarse en el citado proyecto de rehabilitación;
- (ii) las diferentes alternativas de **garantías** al alcance de las CEL que aseguren el cumplimiento de las obligaciones de pago que asume el miembro de la comunidad; y,
- (iii) los **modelos contractuales** que las CEL podrán utilizar para realizar los proyectos de rehabilitación energética.

3. Esquema de relaciones contractuales

De forma previa a plantear los diferentes modelos al alcance de la CEL para poder desarrollar proyectos de rehabilitación, es necesario realizar unas consideraciones iniciales a los efectos del contenido del presente Informe:

- a) se asume que las acciones de rehabilitación en viviendas privadas se plantean como una actividad adicional a la actividad ordinaria de la CEL, y que está abierta a la participación de todos y cada uno de los miembros de ésta que quieran contratarla.
- b) se asumirá que el propietario de la vivienda que se beneficie de la acción de rehabilitación es siempre un miembro asociado a la CEL en cuestión.
- c) se partirá de la base que, como contraprestación de las acciones de rehabilitación, el propietario de la vivienda – y miembro de la CEL – desembolsará una aportación/cuota extraordinaria a la propia CEL, distinta a la cuota que, en su caso, pueda aportar habitualmente por su pertinencia a la CEL .

Hechas estas precisiones, la articulación contractual de las **actuaciones de rehabilitación**¹ variará en función de los derechos y obligaciones que quiera adoptar la CEL en los distintos modelos que se proponen. Así pues, se explorarán a continuación dos opciones principales:

- (1) La CEL como financiadora e intermediaria de la actuación de rehabilitación (aplicable tanto por **soluciones activas como pasivas**); y
- (2) La CEL como propietaria de la instalación de rehabilitación (aplicable sólo por **soluciones activas**).

La primera opción podrá llevarse a cabo tanto por soluciones activas como pasivas, mientras que la segunda opción sólo es viable para aquellas actuaciones de rehabilitación consideradas activas, es decir, los proyectos que resulten en una acción de rehabilitación basada en la instalación de un bien mueble “separable”, como podrían ser los sistemas de aerotermia.

3.1. La CEL como financiadora e intermediaria de la actuación de rehabilitación (actuaciones activas y pasivas)

- **Partes del contrato:** CEL y propietario del inmueble (miembro de la CEL).
- **Pago:** CIELO en la empresa instaladora. El propietario del inmueble irá abonando las cuotas necesarias hasta cubrir el coste de la actuación.
- **Propietario de la actuación de rehabilitación:** propietario del inmueble.
- **Quien ejecuta la actuación de rehabilitación:** empresa instaladora.

En este modelo, la CEL financiará la actuación de rehabilitación (bien e instalación del bien) que adquiere el propietario², a la vez que hará de intermediaria con la empresa instaladora. La CEL será la encargada de poner en contacto a la empresa instaladora y al propietario del inmueble, pero será la empresa instaladora quien realizará la actuación de rehabilitación contratante directamente con el propietario, por lo que tendrán que suscribir el correspondiente contrato.

La CEL y el propietario del inmueble suscribirán un **contrato de prestación de servicios** por el que éste último, en contraprestación a los servicios de la CEL, se compromete al abono

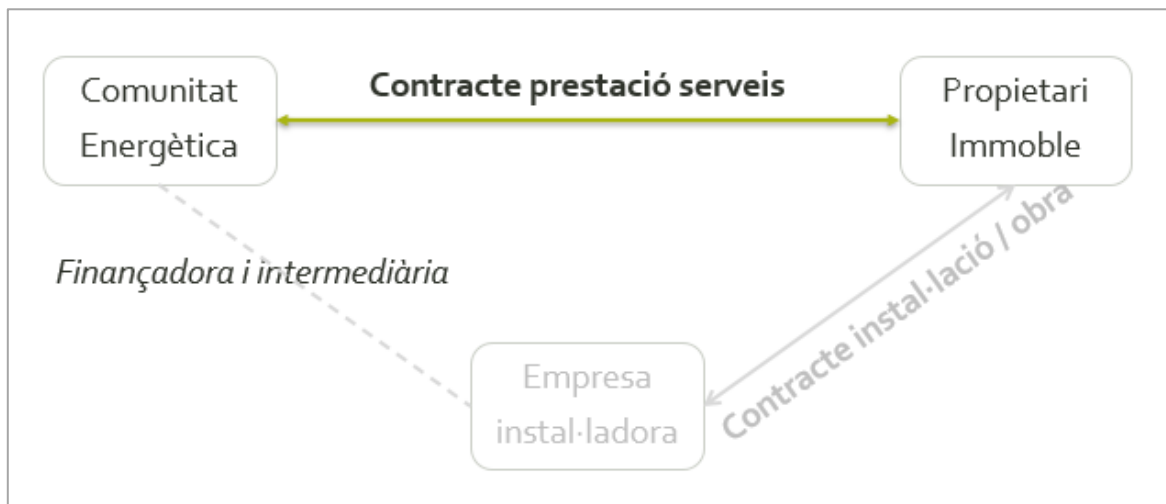
¹A efectos de este Informe, cuando se utilice el término “actuación de rehabilitación” nos referimos tanto al propio bien, como a la instalación, montaje u obra que cada tipo de bien requiera.

²De forma similar a lo que podría ser un préstamo.

de las cuotas mensuales suficientes para cubrir el coste de la actuación de rehabilitación cuyo desembolso inicial ha financiado la CEL.

En este modelo, la actuación de rehabilitación será propiedad del miembro de la CEL, tanto si la actuación de rehabilitación consiste en una solución activa – ej. la instalación de un equipo de aerotermia – como en una solución pasiva – ej. cambio de ventanas. La CEL sólo “ha prestado/adelantado” el dinero al propietario del inmueble que lo devolverá mediante el pago de las cuotas mensuales de acuerdo con el contrato de servicios suscrito con la CEL.

Por este caso, teniendo en consideración que el contrato de instalación o de obra para realizar la actuación de rehabilitación se firmará entre la empresa instaladora y el propietario del inmueble, **las posibles responsabilidades derivadas de la actuación de rehabilitación recaerán en la empresa instaladora**; ya sean desperfectos consecuencia de la ejecución o instalación de la actuación de rehabilitación o posibles daños o mal funcionamiento del bien objeto de la actuación de rehabilitación.



Esquema contractual del modelo 1) la CEL actúa como financiadora e intermediaria

3.2. La CEL como propietaria de la actuación de rehabilitación (actuación activa)

- **Partes del contrato:** CEL y propietario del inmueble (miembro de la CEL).
- **Pago:** la CEL adquiere la actuación de rehabilitación. El propietario del inmueble irá abonando las cuotas correspondientes al uso y disfrute de la actuación de rehabilitación.

- **Propietario de la actuación de rehabilitación:** CIELO (posible traspaso de la propiedad una vez el propietario del inmueble haya pagado todas las cuotas).
- **Quien ejecuta la actuación de rehabilitación:** empresa instaladora.

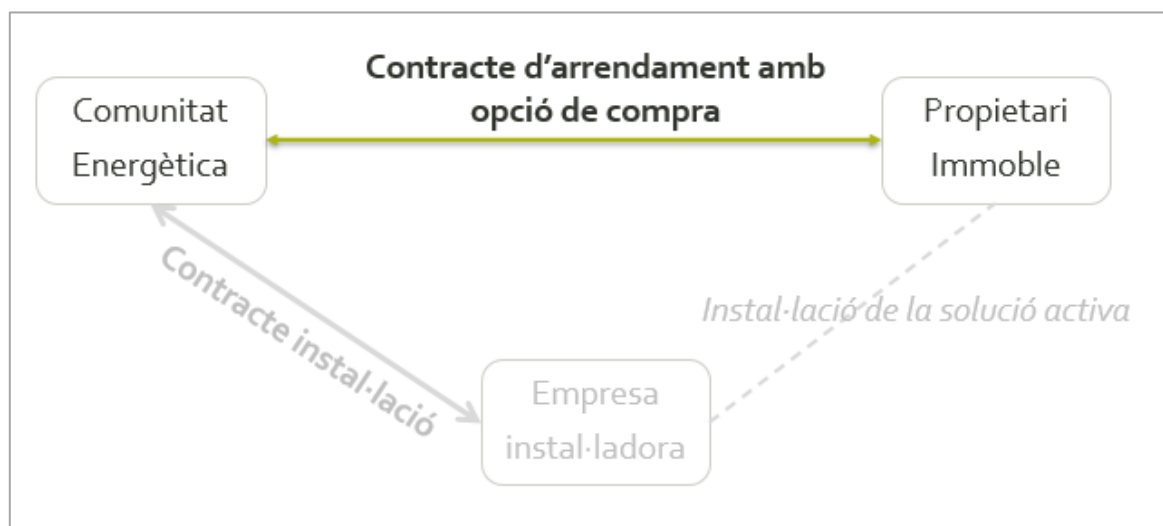
Este modelo puede resultar adecuado para aquellos supuestos en los que interese que el bien objeto de la acción de rehabilitación sea propiedad de la CEL (por ejemplo, si éste fuera uno de los requisitos para poder acceder a subvenciones que financien la actuación de rehabilitación).

En estos casos, se definirá un modelo en el que sea la propia CEL la que adquiere la actuación de rehabilitación y la que contratará directamente a la empresa instaladora para llevar a cabo la actuación en el inmueble del propietario. Dicho de otro modo, la CEL adquirirá la actuación de rehabilitación que la empresa instaladora realizará en el inmueble del miembro de la CEL y será su propietaria.

En paralelo, la CEL suscribirá un **contrato de arrendamiento con opción de compra** con el propietario. De acuerdo con este contrato, el miembro de la CEL podrá gozar del uso de la actuación de rehabilitación y, en contraprestación, se obliga a abonar una cuota mensual a la CEL hasta que el importe de las cuotas pagadas sea suficiente para cubrir el coste de la actuación de rehabilitación. Pagada la última cuota, el propietario del inmueble podrá ejercitar la opción de compra sobre esta actuación de rehabilitación.

Debe tenerse en cuenta que, tal y como ya se ha indicado anteriormente, este esquema contractual sólo es posible en casos de actuaciones de rehabilitación que supongan soluciones activas. En efecto, las soluciones pasivas implican por su naturaleza que la solución quede integrada en el inmueble desde el momento de su ejecución. En este caso, la integración inmediata en un bien inmueble comporta que la propiedad de la solución se transfiera cuando ésta se incorpora, de forma que no se podría configurar un arrendamiento sobre algo cuya propiedad ya ha sido transferida.

En cambio, las soluciones activas no implican una accesión al bien inmueble y, por tanto, la propiedad puede transferirse con posterioridad a la ejecución de la solución, a través, por ejemplo, del ejercicio de una opción de compra al finalizar el arrendamiento de la solución.



Esquema contractual del model 2) en el que la CEL es la propietaria de la instal·lació de rehabilitación

4. Sistema de garantías

El sistema de garantías contractuales y de responsabilidades en los modelos contractuales descritos se puede estructurar en torno a dos bloques:

4.1. Régimen general de incumplimiento contractual

El Código Civil establece que *"quedan sujetos a la indemnización de los daños y perjuicios causados aquéllos que, en el cumplimiento de sus obligaciones, incurren en dolo, negligencia o morosidad, así como los que de cualquier modo contravengan el tenor de éstas"* (artículos 1100 y 1101 CC). Ante un incumplimiento contractual, la parte afectada podrá optar entre exigir el cumplimiento del contrato o su resolución, en ambos casos con derecho a indemnización de daños e intereses (artículo 1124 CC).

En el contexto de este Informe, y en el marco de los modelos analizados, este régimen general puede concretarse y reforzarse mediante cláusulas de incumplimiento específicas adaptadas al tipo de contrato. Éstas podrán incluir las siguientes consideraciones:

- i) **Penalizaciones derivadas del impago de las cuotas:** la aplicación de intereses moratorios, penalizaciones adicionales o la pérdida de determinados derechos o beneficios dentro de la comunidad, entre otros.
- ii) **Pactos devencimiento anticipado o liquidación de la parte pendiente de pago o amortización** de la inversión si el miembro se da de baja de

la CEL antes del fin de la vida útil de la instalación o de su amortización (o cualquier otro escenario temporal pactado).

iii) Eventuales **penalizaciones por rescisión anticipada**.

En los modelos de contratos incorporados en los Anexos I y II se incluyen modelos de cláusulas³ que contemplan estos aspectos concretos del régimen de incumplimiento contractual adaptados a los casos concretos.

4.2. Garantías

Con carácter adicional, se puede acudir a la constitución de una garantía real (ie hipoteca), o incluso a la constitución de una garantía personal (ie aval).

En cualquiera de estos casos deberá definirse qué obligación se quiere cubrir con la constitución de la garantía (se parte, a efectos del presente Informe, de la premisa de que la garantía cubrirá el cumplimiento del pago de las cuotas) y, en el caso de las garantías reales, qué bien se pretende grabar.

A continuación, se listan, por su importancia y utilidad en el marco del Informe, dos de las posibles garantías que podrían utilizarse para reforzar el cumplimiento de las obligaciones de pago por parte del propietario:

- **Hipoteca:** es un derecho real de garantía a través del cual quedan gravados bienes inmuebles para garantizar el pago de una deuda u obligación. Es importante destacar que la hipoteca no implica el despojo del propietario del bien grabado. La constitución de la hipoteca deberá constar en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad.
- **Aval:** a diferencia de la hipoteca, el aval no es un derecho real, sino que es una garantía personal de que una persona entrega – en muchas ocasiones, un banco – respondiendo frente a terceros de una obligación de pago. Por tanto, el avalista responderá por el solicitante del aval en caso de que éste no pueda efectuar el pago al que está obligado.

³Ver cláusulas Cuarta y Séptima del Anexo I, y cláusulas Séptima, Duodécima y Vigésima del Anexo II.

Garantía	Aplicación a los casos planteados
Hipoteca	El propietario podría constituir una hipoteca sobre un inmueble para garantizar el pago de las cuotas establecidas en el contrato. Sin embargo, por la entidad del bien hipotecado esta opción tendría sentido sólo en aquellos supuestos en los que la actuación de rehabilitación fuera una solución pasiva y, por tanto, de un coste bastante más elevado que la instalación, por ejemplo, de una solución de aerotermia. En cualquier caso, debería elevarse la constitución de la hipoteca en <u>documento público</u> . La constitución tiene, por tanto, <u>un coste elevado</u> , y dependería de la voluntad del propietario de querer grabar la masía o cualquier otro bien inmueble de su titularidad.
Aval	Un tercero – por ejemplo, una entidad financiera – podría otorgar un aval que garantizase el cumplimiento de las obligaciones de pago de las cuotas del propietario del inmueble. Precisamente por ser una garantía personal - y, por tanto, que no grava un bien -, presenta una <u>mayor flexibilidad y menores costes</u> transaccionales. En este sentido, no es necesaria la intervención notarial.

Por otra parte, hay que tener en cuenta los **seguros de caución** como modalidad destinada a garantizar el pago de una indemnización a la comunidad energética local (CEL) en caso de que el propietario del inmueble incumpla sus obligaciones legales o contractuales. En este caso, el propietario del inmueble contrataría un seguro de caución, siendo la CEL la beneficiaria de ésta, de forma que si, por ejemplo, el propietario dejara de pagar las cuotas a las que se ha comprometido a cambio de beneficiarse de la solución de rehabilitación, la compañía aseguradora respondería de los daños que pudieran generarse en la CEL. Esta opción tiene ventajas similares a las que presenta el aval, es decir, su flexibilidad y menores costes. Ahora bien, el alcance del seguro dependerá del redactado y condiciones que asuma el tomador del seguro cuando lo contrate con la compañía aseguradora.

Más allá de estas modalidades, se podrían constituir otras menos habituales, como **la prenda** sobre algún bien mueble titularidad del propietario del inmueble. En ese sentido, las opciones son múltiples, pero variarían en cada caso. Así, se pueden pignorar todo tipo de objetos muebles que tengan un valor suficiente para cubrir la obligación garantizada, como paquetes de acciones, dinero depositado en un fondo de inversión o coches. Sin embargo, en estos casos la constitución de una prenda implica la desposesión de este bien de su propietario, que se obliga a su entrega temporal – y por tanto, a su indisponibilidad – mientras no se haya cumplido con la obligación subyacente. Sin embargo, estas opciones representan casos más excepcionales y no se han considerado útiles o efectivas en el marco de lo que se pretende garantizar en estos proyectos de rehabilitación.

Se han considerado también, por este Informe, otras garantías como la constitución de una **hipoteca mobiliaria** o de una **prenda sin desplazamiento** en el que el propio objeto de la actuación fuese objeto de la garantía. En estos casos, el propietario seguiría teniendo acceso al bien escogido como garantía, puesto que no se produce una desposesión, sino tan sólo una limitación de las facultades al alcance del propietario – como la conservación del valor del bien. Este caso sería interesante por los casos en los que se instala una solución de aerotermia, en la que se podría constituir una prenda sin desplazamiento sobre la misma solución. Sin embargo, las soluciones de aerotermia no encajan en el listado de bienes que la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión permite por constituir las citadas modalidades de garantía. Se descarta, por tanto, esta opción. Ahora bien, si el propietario del inmueble que se beneficia de la solución dispusiera de bienes como automóviles, maquinaria industrial, cosechas agrícolas o productos de explotaciones agrícolas, entre otros, sí podría plantearse la constitución sobre estos bienes de una hipoteca mobiliaria o de una prenda sin desplazamiento, según el caso. Sin embargo, para cada uno de los supuestos debería cumplirse con las especificaciones de la citada Ley de 16 de diciembre de 1954.

5. Conclusiones

Del presente Informe se resumen las siguientes conclusiones:

- Entre los servicios ofrecidos por una Comunidad Energética Local a sus miembros existe la posibilidad de promover la instalación de soluciones de rehabilitación energética en los inmuebles propiedad de los miembros de la CEL.

- Para materializar estas soluciones de rehabilitación, y para articularlas a nivel legal, se proponen **dos esquemas**, con los consecuentes modelos contractuales (adjuntos en el Informe como anexos):
 - (i) la CEL actúa como financiadora e intermediaria de la actuación de rehabilitación; y
 - (ii) la CEL actúa como propietaria de la actuación de rehabilitación y, a través de un arrendamiento con opción de compra, la pone a disposición del miembro de la comunidad.
- En cualquiera de los dos casos, el miembro de la comunidad satisface unas cuotas a la CEL, ya que es ésta quien realiza el desembolso inicial del coste de la actuación de rehabilitación.

Es importante, por tanto, establecer un sistema de garantías que aporte seguridad a la CEL. En este sentido, tanto el régimen de incumplimientos establecido contractualmente, como la constitución de eventuales garantías como hipoteca, aval, o incluso otras opciones como la contratación de un seguro de caución, pueden mitigar el riesgo de impago.

En Barcelona, el 9 de enero de 2026.

Carmen Gimeno de la Fuente
Abogada Socia

Carlota Pallejà y Martos
Abogada Senior

Roger Casajoana y Guardia
Abogado Junior

Anexo 1: La CEL como financiadora e intermediaria de la actuación de rehabilitación **(actuaciones activas y pasivas)**

En este Anexo se reproduce un modelo de contrato a suscribir entre la CEL y sus miembros, en aquellos casos en que la CEL actúa como financiadora e intermediaria de la actuación de rehabilitación, aplicable tanto por **soluciones activas como pasivas**.

No se incluye el modelo de contrato a suscribir entre el propietario del inmueble y la empresa instaladora para adquirir la instalación, puesto que éstos serán aportados por la propia instaladora, sin perjuicio de que tanto el propietario del inmueble como la CEL siempre podrán negociar el redactado de las condiciones concretas con la empresa instaladora.

Contrato de prestación de servicios de la [incluir denominación de la CEL] por actuaciones de rehabilitación en los inmuebles de sus miembros

En [...], el [...] de [...] de 20[...]

REUNIDOS

DE UNA PARTE

[Denominación del a CEL], con NIF número [...], con domicilio en [...] y en su nombre y representación el/la Sr/Sra [...], con DNI número [...] en uso de las facultades conferidas en la escritura otorgada ante el Notario de [...], el día [...] de [...] de [...], con número de protocolo [...]. En adelante, se podrá identificar como la **CIELO** [o nombre o diminutivo de la CEL].

DE LA OTRA PARTE

El Sr/Sra [...], mayor de edad, con DNI número [...], con domicilio a efectos de notificaciones a [...], en concepto de **PRESTATARIO** del servicio.

Ambas partes se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para otorgar el presente contrato de prestación de servicios, de acuerdo con las siguientes:

CONSIDERACIONES

I.-Que el PRESTATARIO es miembro de la Comunidad Energética Local de *[incluir denominación de la CEL]*.

II.-Que el PRESTATARIO, como propietario del inmueble situado en *[incluir dirección del inmueble]*, según se acredita está interesado en llevar a cabo las acciones necesarias para incrementar su eficiencia energética y, en consecuencia, quiere instalar los siguientes elementos:

- *[incluir actuaciones de eficiencia y/o rehabilitación a realizar]*
- *[...]*

III.-Que la Comunidad Energética Local de *[incluir denominación de la CEL]* tiene el objetivo, de acuerdo con sus estatutos, de *[incluir artículo de los estatutos y su transcripción donde se hable de los objetivos]*. En este sentido, entre sus líneas de actuación, destaca la facilitación del desarrollo de actuaciones de rehabilitación en inmuebles propiedad de los miembros de la propia CEL.

IV.-Que, con el objetivo de llevar a cabo las citadas actuaciones de rehabilitación, las Partes suscriben el presente contrato, que se regirá por las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Objeto del Contrato

El PRESTATARIO contrata a los servicios profesionales de la CEL en su calidad de expertos en la actividad de gestión de actuaciones de rehabilitación energética.

En este sentido, el objetivo del presente contrato es que, a través de una empresa instaladora, se lleven a cabo las siguientes actuaciones de rehabilitación en el inmueble propiedad del PRESTATARIO:

- *[incluir actuaciones de rehabilitación que se quieran realizar]*
- *[...]*

Estas actuaciones tendrán las características detalladas en el Anexo al presente Contrato.

SEGUNDA.- Descripción de los servicios

La CEL se compromete a realizar los siguientes servicios de forma diligente:

- Seleccionar una empresa instaladora que lleve a cabo las actuaciones de rehabilitación descritas en la cláusula primera.
- Poner en contacto al PRESTATARIO con la empresa instaladora seleccionada.
- Actuar como intermediario entre el PRESTATARIO y la empresa instaladora seleccionada. En este sentido, la CEL se encargará de negociar los términos y condiciones que regirán el contrato de instalación que la empresa instaladora acabe firmando con el PRESTATARIO para llevar a cabo las actuaciones descritas en la cláusula primera.
- Realizar, de forma inicial, el pago de las actuaciones de rehabilitación descritas en la empresa instaladora seleccionada. Por tanto, en el contrato entre la empresa instaladora y el PRESTATARIO deberá prever el pago por terceros, ya que será la CEL quien realizará el pago a la empresa instaladora, sin perjuicio de que, con posterioridad, el PRESTATARIO devuelva estos importes a la CEL a través de las cuotas descritas en la cláusula tercera.
- Asesorar al PRESTATARIO en la selección y contratación del seguro de la actuación de rehabilitación en caso de que el PRESTATARIO decida contratar una.

A estos efectos, se remarca que la propiedad de las instalaciones de rehabilitación será, en todo caso, del PRESTATARIO, que será quien habrá firmado el contrato de instalación con la empresa instaladora.

A fin de que el PRESTATARIO pueda conocer la evolución de las gestiones y servicios ofrecidos por la CEL, ésta se compromete a remitir periódicamente al PRESTATARIO información y/o documentación sobre el estado de las actividades desarrolladas en ejecución del presente Contrato.

TERCERA.- Pago

Como contraprestación de las actividades descritas en la cláusula segunda, el PRESTATARIO se compromete a abonar la CEL una cuota mensual de [*incluir importe de la cuota*] Euros durante un plazo de [*incluir el número de meses*] meses⁴.

La primera cuota se abonará en el mes posterior a la acreditación, por parte de la CEL, de que ésta ha abonado el pago de las actuaciones a la empresa instaladora. A estos efectos, la CEL se compromete a comunicar y acreditar, ante el PRESTATARIO, el pago a la empresa instaladora en un plazo máximo de cinco días a contar desde su realización.

En cualquier caso, la cuota mensual establecida mediante la presente cláusula es independiente de otras cuantías y cargos que el PRESTATARIO abone a la CEL en concepto de miembro de la Comunidad Energética Local de [*incluir denominación de la CEL*].

El abono de esta cuota mensual se realizará el día [...] de cada mes en la cuenta bancaria que la CEL designe a estos efectos.

CUARTA.- Impago de las cuotas

En caso de que el PRESTATARIO no abonara cualquiera de las cuotas a la CEL en las fechas previstas y por causas no imputables a la CEL, este impago tendrá la consideración de deuda vencida. La falta de pago de las cuotas devengará, sin necesidad de previo requerimiento, un interés de demora anual igual al interés legal del dinero incrementado en dos puntos a partir del día siguiente a la fecha prevista de pago. Asimismo, en caso de demora en el pago, correrán con cargo al PRESTATARIO los costes de devolución de los recibos que, en su caso, se apliquen por la entidad bancaria correspondiente.

⁴El importe total de las cuotas puede ser equivalente a la cantidad que la CEL abonará a la empresa instaladora por el pago de las actuaciones de rehabilitación, es decir, el importe necesario para cubrir el coste de la instalación y de la acción de rehabilitación; o bien también se podría prever un importe superior para cubrir los costes de gestión de la CEL.

En caso de producirse un impago por parte del PRESTATARIO de más de [...] mensualidades, la CEL podrá optar por resolver el contrato por el incumplimiento del PRESTATARIO, de acuerdo con lo establecido en la cláusula séptima.

QUINTA.- Vigencia del Contrato

El presente contrato entrará en vigor en el momento de su firma, extendiendo su vigencia hasta el momento de pago de la última cuota mensual, tal y como se establece en la cláusula tercera, en fecha [*identificar fecha pago cuota final*].

SEXTA.- Resolución del Contrato

El presente Contrato quedará resuelto automáticamente una vez transcurrido el plazo pactado en la cláusula quinta.

Asimismo, el presente Contrato se podrá resolver de forma anticipada en los siguientes supuestos:

- Por mutuo acuerdo entre las Partes, que se adoptará por escrito. En este escrito se hará constar la parte no amortizada de la actuación de rehabilitación, que deberá ser abonada por parte del PRESTATARIO en la CEL.
- En caso de que la CEL no consiga seleccionar una empresa instaladora en el plazo de un año a partir de la entrada en vigor del Contrato. Por este supuesto, la resolución comportará que la CEL devuelva al PRESTATARIO cualquier importe que este último hubiera abonado ya en virtud de las obligaciones de este Contrato.
- Por el pago final de todas las cuotas mensuales determinadas en la cláusula tercera. En este sentido, el PRESTATARIO podrá, en cualquier momento, abonar en unidad de acto todas las cuotas que le queden por pagar, sin recibir por ello penalización ni recargo.

La resolución del Contrato no constituye eximente para las Partes en relación con sus obligaciones que hayan sido devengadas y estén pendientes de liquidación, facturación o pago.

SÉPTIMA — Resolución por impago y vencimiento anticipado

En caso de que el PRESTATARIO incumpla su obligación de pago y se acumule el impago de más de [X] mensualidades, consecutivas o alternas, la CEL podrá, mediante notificación escrita al PRESTATARIO, resolver anticipadamente el presente Contrato por incumplimiento.

Esta resolución comportará el vencimiento anticipado de la totalidad de las cantidades pendientes de pago, que serán inmediatamente exigibles en su integridad, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan a la CEL para reclamar los importes adeudados, los intereses que, en su caso, se hayan devengado, y los daños y perjuicios ocasionados.

Adicionalmente, y por el caso en que el contrato se resuelva por el incumplimiento grave de alguna obligación por parte del PRESTATARIO, incluyendo la de impago prevista en esta cláusula, el PRESTATARIO deberá abonar al PRESTADOR la cantidad de [...] Euros en concepto de penalización. Esta cantidad no es sustitutiva de la indemnización por los daños y perjuicios ocasionados al PRESTATARIO, ni sustituye tampoco a las cantidades pendientes de pago.

OCTAVA.- Subrogación

En caso de que el PRESTATARIO transmita la propiedad del inmueble en el que se lleven a cabo las actuaciones descritas en la cláusula Primera del presente Contrato a un tercero, éste se compromete a transmitir al comprador del inmueble su posición contractual en el presente Contrato y, por tanto, todas las obligaciones estipuladas.

En su defecto, y si el comprador del inmueble decide no subrogarse en la posición contractual del PRESTATARIO, el PRESTATARIO se compromete a abonar las cuotas que queden por pagar de acuerdo con la Cláusula tercera del presente Contrato.

NOVENA.- Confidencialidad

Tanto la CEL como el PRESTATARIO se comprometen a no divulgar la información y documentación calificada como confidencial, en lo referente a la otra parte, de la que hayan tenido conocimiento con motivo de la ejecución del presente contrato, salvo aquella que sea indispensable para su cumplimiento, ya mantenerla en secreto, incluso con posterioridad a la finalización de la vigencia del contrato.

DÉCIMA.- Protección de datos de carácter personal

Los datos personales de las Partes, sus representantes y de las personas de contacto que intervienen en este Contrato serán tratados, respectivamente, por las Partes, que actuarán, de forma independiente, como responsables de su tratamiento para dar cumplimiento a los derechos y obligaciones contenidas en este Contrato, siendo ésta la base jurídica legitimadora de dicho tratamiento.

Estos datos se mantendrán mientras esté en vigor el presente Contrato y, una vez finalizados, serán debidamente bloqueados, hasta la prescripción de las posibles acciones legales emparejadas.

Los datos serán tratados únicamente por las Partes y por aquellos terceros a los que estén legal o contractualmente obligados a comunicarlos y sus titulares podrán ejercer, en los términos establecidos por la legislación vigente, los derechos de acceso, rectificación y supresión de datos, y solicitar que se limite el tratamiento de sus datos personales, oponerse a los mismos partes, a través de las direcciones indicadas en el Contrato. En caso de no obtener satisfacción de sus derechos, podrán presentar reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos o la autoridad competente que corresponda.

Las Partes informarán a sus representantes y al resto de personas de contacto los términos de la presente cláusula, manteniendo indemne a la contraparte de los daños que pueda comportar la falta de cumplimiento de esta obligación.

Respecto a la transmisión de datos personales ligada a la ejecución del presente Contrato, las Partes garantizan estar legitimadas conforme a la normativa aplicable para la citada cesión de datos al representante ya los organismos correspondientes para las finalidades referidas, y autorizan a los representantes en el caso de que sea requerido, en función de la función aplicable, a realizar las cesiones de las mismas.

UNDÉCIMA.- Jurisdicción

En caso de que surja una controversia en la interpretación y/o ejecución de este Contrato, las Partes se comprometen a buscar, de forma diligente, una solución amigable. En caso de que,

en el plazo de un mes, no haya sido posible llegar a una solución, las Partes acuerdan someterse a la jurisdicción y competencia de los tribunales de *[incluir la ciudad cuyos tribunales querría someterse a la controversia]*.

Comunidad Energética Local de [...]

Firmado: [...]

Propietario del inmueble: [...]

Firmado: [...]

Anexo 2: La CEL como propietaria de la actuación de rehabilitación (actuación activa)

En este Anexo se reproduce un modelo de contrato a suscribir entre la CEL y sus miembros por aquellos casos de actuaciones de rehabilitación en los que la CEL adquiere la actuación de rehabilitación y mantiene su propiedad hasta que el miembro pague la totalidad del coste de la actuación, momento el que podrá ejercer el derecho de compra y adquirir su propiedad.

Este esquema contractual sólo es posible en casos de actuaciones de rehabilitación que supongan soluciones activas.

Contrato de arrendamiento con opción de compra de la [incluir denominación de la CEL] por actuaciones de rehabilitación en los inmuebles de sus miembros

En [...], el [...] de [...] de 20[...]

REUNIDOS

DE UNA PARTE

[**Denominación del a CEL**], con NIF número [...], con domicilio en [...] y en su nombre y representación el/la Sr/Sra [...], con DNI número [...] en uso de las facultades conferidas en la escritura otorgada ante el Notario de [...], el día [...] de [...] de [...], con número de protocolo [...]. En adelante, se podrá identificar como la **CIELO** [o nombre o diminutivo de la CEL] o el '**ARRENDADOR**'.

DE LA OTRA PARTE

El Sr/Sra [...], mayor de edad, con DNI número [...], con domicilio a efectos de notificaciones a [...], en concepto de **ARRENDATARIO**.

Ambas partes se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para otorgar el presente contrato de prestación de servicios, de acuerdo con las siguientes:

CONSIDERACIONES

I.-Que el ARRENDATARIO es miembro de la Comunidad Energética Local de *[incluir denominación de la CEL]*.

II.-Que el ARRENDATARIO, como propietario del inmueble situado en *[incluir dirección del inmueble]*, está interesado en llevar a cabo las acciones necesarias para incrementar su eficiencia energética y, en consecuencia, quiere instalar los siguientes elementos:

- *[incluir actuaciones de eficiencia a realizar]*
- [...]

III.-Que la Comunidad Energética Local de *[incluir denominación de la CEL]* tiene el objetivo, de acuerdo con sus estatutos, de *[incluir artículo de los estatutos y su transcripción donde se hable de los objetivos]*. En este sentido, entre sus líneas de actuación, destaca la facilitación del desarrollo de actuaciones de rehabilitación en inmuebles propiedad de los miembros de la propia CEL.

IV.- Que, en este sentido, la CEL realizará la actuación de rehabilitación consistente en *[incluir la actuación]*, en el inmueble propiedad del ARRENDATARIO para que éste pueda tener su uso y disfrute, a cambio del pago de unas cuotas mensuales.

V.- Que, adicionalmente, la CEL otorga al ARRENDATARIO una opción de compra de *[incluir la actuación]*, que podrá ser ejercida al final del plazo del arrendamiento.

VI.-Que, con el objetivo de llevar a cabo las citadas actuaciones, las Partes suscriben el presente contrato, que se registrará por las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Objeto del Contrato

El objeto de este Contrato es el arrendamiento por parte del ARRENDATARIO del uso y disfrute de *[incluir la actuación]* propiedad de la CEL, así como la constitución, a favor del ARRENDATARIO de una opción de compra de esta actuación.

En consecuencia, el presente Contrato regula los términos y condiciones de este arrendamiento en cuya virtud la CEL, ya sea directa o indirectamente, diseñará y ejecutará la actuación de rehabilitación de conformidad con lo recogido en el Anexo I y prestará los servicios de operación y mantenimiento asociados establecidos en el Anexo II, en su caso.

[*incluir la actuación*] está constituida por los componentes detallados en el mencionado Anexo I, que estarán destinados a [*incluir objetivo de la actuación*].

SEGUNDA.- Entrada en vigor y duración del Contrato

El presente contrato de arrendamiento entrará en vigor desde el mismo momento de su firma.

La duración total de este contrato de arrendamiento con opción de compra será de [...] meses.

Sin embargo, el inicio del cómputo del plazo indicado en el párrafo anterior no se dará hasta que [*incluir la actuación*] haya sido plenamente instalada y esté operativa. A estos efectos, se acreditará la fecha de puesta en marcha y funcionamiento de [*incluir la actuación*] con la correspondiente Acta, que se incorporará como Adenda al presente Contrato.

TERCERA.- Renta y facturación

El ARRENDATARIO abonará a la CEL, en concepto de renta de [...], la cantidad anual de [...] Euros, a pagar por cuotas mensuales de [...] Euros, que se facturarán a [...] el día [...] de cada mes mediante domiciliación bancaria en la cuenta corriente con IBAN [...], titularidad de la CEL.

La primera cuota corresponderá al mes en el que se haya completado la instalación de la actuación, de acuerdo con lo establecido en la cláusula cuarta.

El importe de la cuota mensual se actualizará por parte de la CEL de forma anual, en función de las variaciones porcentuales del IPC publicado por el Instituto Nacional de Estadística en el período de doce (12) meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización lo que corresponda en el último índice que , lo que corresponda al último aplicado.

En cualquier caso, la cuota mensual establecida mediante la presente cláusula es independiente de otras cuantías y cargos que el ARRENDATARIO abone a la CEL en concepto de miembro de la Comunidad Energética Local de [*incluir denominación de la CEL*].

CUARTA.- Instalación de la actuación

La CEL se compromete a realizar la actuación objeto de este Contrato en el domicilio escogido por el ARRENDATARIO.

La fecha de la instalación se pactará entre la CEL y el ARRENDATARIO. Sin embargo, en cualquier caso, la actuación deberá instalarse en un plazo máximo de [...] meses desde la firma del presente Contrato, salvo que concurra causa justificada que, de forma motivada, aconseje alargar el plazo de instalación.

La CEL podrá llevar a cabo la instalación directamente o mediante terceros, ya sean empresas instaladoras colaboradoras u otras subcontratas, sin que ello altere las obligaciones asumidas por la CEL ante el ARRENDATARIO, que seguirá siendo responsable ante éste del correcto cumplimiento y ejecución de la actuación de rehabilitación.

QUINTA.- Operación y mantenimientos

El ARRENDATARIO abonará a la CEL, por la Operación y Mantenimiento de la actuación la cantidad anual de [...] Euros, a abonar por cuotas mensuales de [...] Euros. Este importe se facturará al ARRENDATARIO conjuntamente con la cuota establecida en la cláusula tercera, también mediante domiciliación bancaria en la cuenta corriente con IBAN [...], titularidad de la CEL.

Las condiciones particulares de la prestación de los servicios de Operación y Mantenimiento de la actuación se encuentran recogidos en el contrato contenido en el Anexo II.

El importe de la renta mensual establecida en la presente cláusula se actualizará por la CEL de forma anual, en función de las variaciones porcentuales del IPC publicado por el Instituto Nacional de Estadística en el período de doce (12) meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda a la y, en las sucesivas, lo que corresponda al último aplicado.

Si la actuación que se instala no necesita ningún mantenimiento, será necesario eliminar esta cláusula. Por el contrario, si se precisa de un mantenimiento, deberá establecerse el alcance del mismo y demás condiciones particulares en un documento que se adjuntará al presente Contrato como Anexo II.

SEXTA.- Cumplimiento de obligaciones legales y seguro

El ARRENDATARIO se compromete a cumplir con la legislación vigente en relación con la seguridad de la solución de rehabilitación que se ejecute, dejando indemne al ARRENDADOR de cualquier incumplimiento de la misma.

Adicionalmente, el ARRENDATARIO se compromete a contratar y mantener en vigor, a su cargo y durante toda la duración del presente contrato, una o varias pólizas de seguro que cubran, como mínimo:

- a) Los daños materiales que puedan afectar a la actuación de rehabilitación objeto de este contrato
- b) La responsabilidad civil derivada de la propiedad, explotación y mantenimiento de la actuación, incluyendo daños personales y materiales a terceros.

SÉPTIMA.- Impago de las cuotas

En caso de que el ARRENDATARIO no abonara la cantidad total de la cuota remitida por la CEL - donde se incluirá el precio del arrendamiento y de los servicios de operación y mantenimiento, en su caso - en las fechas previstas por causas no imputables a la CEL, este impago tendrá la consideración de deuda vencida.

La falta de pago de las cuotas del arrendamiento y de los servicios de operación y mantenimiento devengarán, sin necesidad de previo requerimiento, un interés de demora anual igual al interés legal del dinero incrementado en dos puntos a partir del día siguiente a la fecha prevista de pago. Asimismo, en caso de demora en el pago, correrán con cargo al ARRENDATARIO los costes de devolución de los recibos que, en su caso, se apliquen por la entidad bancaria correspondiente.

En caso de producirse un impago por parte del ARRENDATARIO de más de [...] mensualidades, la CEL podrá optar por resolver el contrato por incumplimiento del ARRENDATARIO, de acuerdo con lo establecido en la cláusula duodécima.

OCTAVA.- Subcontratación

El ARRENDATARIO autoriza expresamente a la CEL a subcontratar, total o parcialmente, sin requerir el consentimiento expreso adicional del ARRENDATARIO, a terceros para que ejecuten la actuación de rehabilitación con las características técnicas determinadas en el Anexo I que acompaña a este contrato, así como para que presten los correspondientes servicios de operación.

La subcontratación no implicará un cambio en la relación contractual, que se mantiene inalterable entre el ARRENDATARIO y la CEL. Así pues, la CEL permanecerá responsable de la actividad del subcontratista, asegurando el cumplimiento de las obligaciones contractuales adquiridas, y manteniendo indemne al ARRENDATARIO de los posibles daños que pudieran derivarse de la actuación del mismo.

El ARRENDADOR será responsable de que los subcontratistas estén debidamente calificados, capacitados y con experiencia suficiente para realizar las instalaciones y servicios que le son encargadas.

NOVENA.- Constitución y ejercicio de la opción de compra

La CEL otorga a favor del ARRENDATARIO un derecho de opción de compra sobre [*incluir la actuación*] descrita en este Contrato.

Las Partes acuerdan establecer el precio de la compraventa en la cantidad fija de [...] veces la cuota mensual más los impuestos, cargas y tributos que legalmente sean de aplicación a la operación.

La opción de compra podrá ejercitarse por el ARRENDATARIO, una vez transcurridas y satisfechas las [...] cuotas mensuales, durante el último mes de plazo de este contrato de arrendamiento. En caso de ejercitarse, el precio de la compraventa se abonará conjuntamente con el abono de la última mensualidad.

El ARRENDATARIO notificará fehacientemente a la CEL su decisión de ejercer la opción de compra con las condiciones fijadas en esta Cláusula, mediante el envío del formulario recogido en el Anexo III.

Las Partes acuerdan que el pago del precio se realizará mediante transferencia bancaria a favor de la CEL, en el número de cuenta que, en su momento, facilite a estos efectos.

La CEL se compromete a entregar la actuación libre de cargas y gravámenes y al corriente del pago de las tasas e impuestos que pudieran haber sido devengados, en caso de ser ejercitada, en tiempo y forma, por parte del ARRENDATARIO, la opción de compra.

DÉCIMA.- Extinción de la opción de compra

El derecho de la opción de compra caducará y se entenderá plenamente extinguido este Contrato por el simple transcurso del plazo establecido en la cláusula segunda sin que el ARRENDATARIO haya ejercitado el derecho de compra ni abonado a la CEL el importe de la compraventa establecido en la cláusula séptima, agotándose todos los derechos que pudieran corresponder.

En caso de que la opción de compra no haya sido ejercitada en el plazo referido en el párrafo anterior, la CEL procederá al desmantelamiento de la actuación. La no ejecución de la opción de compra no supondrá la imposición de ningún tipo de penalización o indemnización a favor de la CEL.

UNDÉCIMA.- Enajenación

La CEL, durante el plazo del arrendamiento establecido en la cláusula segunda, se compromete a mantener la oferta de compraventa de la actuación recogida en la cláusula séptima. Así pues, se compromete a no enajenar o grabar bajo ningún concepto la actuación objeto del arrendamiento durante el referido plazo.

DUODÉCIMA.- Responsabilidad por daños

La CEL será responsable de los daños que pueda causar al ARRENDATARIO, en la ejecución de la instalación de la actuación, en el ejercicio de su operación y mantenimiento, o por averías de la actuación, no imputables al ARRENDATARIO.

Asimismo, la CEL será responsable por los daños que puedan causar al ARRENDATARIO sus trabajadores o subcontratistas.

Por su parte, el ARRENDATARIO será responsable de los daños que éste pueda ocasionar a la actuación durante su uso y disfrute.

DECIMOTERCERA.- Resolución del contrato

El presente Contrato quedará resuelto automáticamente una vez transcurrido el plazo del arrendamiento pactado en la cláusula segunda.

El Contrato se resolverá antes del plazo fijado ya instancias de la CEL, en caso de que no se obtengan los permisos, autorizaciones y/o licencias que pudieran ser exigibles para la actuación.

Asimismo, se resolverá el Contrato a instancias de la CEL en caso de que las condiciones que se fijen para la ejecución de la actuación hagan especialmente oneroso el cumplimiento de los compromisos asumidos, antes de la construcción y ejecución de la actuación, en especial, el incremento de costes de adquisición de los componentes y equipos de la actuación.

Asimismo, este Contrato quedará resuelto antes del transcurso del plazo fijado en la cláusula segunda por cualquiera de las siguientes causas:

- i) Por mutuo acuerdo entre las Partes, que se adoptará por escrito.
- ii) Por resolución anticipada de forma unilateral de una de las Partes, que será comunicada con [...] días de antelación.
- iii) Por el incumplimiento de las obligaciones de pago del ARRENDATARIO. En caso de que el ARRENDATARIO incumpla su obligación de pago y se acumule el impago de más de [X] mensualidades, consecutivas o alternas, la CEL podrá resolver anticipadamente el presente Contrato.
- iv) Por incumplimiento grave de alguna de las Partes de las obligaciones derivadas del presente Contrato 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 se deriven de este Contrato. En este caso, la Parte que considere a la otra como incumplidora de alguna obligación, se lo deberá notificar fehacientemente otorgándole un plazo de quince días hábiles desde dicha notificación para resolver dicho incumplimiento. Si transcurrido dicho plazo el incumplimiento no hubiera sido resuelto, la Parte cumplidora podrá instar a la terminación del presente Contrato.

- v) En caso de falsedad o fraude, incluyendo la manipulación indebida de la actuación.
- vino) En caso de pérdida, por cualquiera de las Partes, de los permisos y autorizaciones necesarias para el desarrollo de este Contrato.
- vii) La persistencia de una causa de fuerza mayor que imposibilite, durante al menos [...] meses, el cumplimiento de las obligaciones de este Contrato.

La resolución del Contrato no constituye eximente para las Partes en relación con sus obligaciones pendientes de liquidación, facturación o pago, que hayan sido devengadas, ni de los daños y perjuicios ocasionados.

Adicionalmente, y por el caso en que el contrato se resuelva por el incumplimiento grave de alguna obligación por parte del ARRENDATARIO, incluyendo la de impago prevista en esta cláusula, el ARRENDATARIO deberá abonar al ARRENDADOR la cantidad de [...] Euros en concepto de penalización. Esta cantidad no será sustitutiva de la indemnización por los daños y perjuicios ocasionados al ARRENDATARIO ni de las demás cantidades previstas en la presente Cláusula.

En caso de que se resuelva anticipadamente el Contrato por cualquiera de las causas enumeradas en esta Cláusula, la CEL procederá al desmantelamiento de la actuación.

Siempre que la resolución del contrato viniera dada por la concurrencia de una de las causas estipuladas en los puntos ii), iii), iv), v) y vi) de la presente Cláusula y ésta fuera imputable al ARRENDATARIO, y siempre que aún no se haya ejercido la opción de compra, éste deberá abonar a la C... incurrir para proceder al desmantelamiento de la actuación.

DECIMOCUARTA.- Fuerza mayor

Ninguna de las Partes podrá ser considerada responsable por el incumplimiento de sus obligaciones en virtud de este Contrato, siempre que éste fuese consecuencia de una situación o acto de fuerza mayor. En este sentido, con respecto a este Contrato, las Partes convienen que debe entenderse como fuerza mayor cualquier acto, circunstancia o causa que escape del control de cualquiera de las Partes, incluso en el caso de que la Parte afectada haya actuado de forma diligente, o que sea imprevisible, o siendo previsible, sea irresistible o independiente a la voluntad.

Si el supuesto de fuerza mayor imposibilitara el cumplimiento de las obligaciones de una Parte, ésta deberá notificarlo a la otra de forma inmediata, describiendo de forma detallada la concreta afectación. Finalizado el supuesto de fuerza mayor, y siempre que sea necesario, las Partes acordarán el período de tiempo requerido para continuar con el desarrollo del Contrato.

En el supuesto de que la fuerza mayor fuese definitiva e irreparable, o si ésta tuviera que durar más de [...] meses, con la correspondiente incapacidad para dar cumplimiento a las obligaciones estipuladas en el Contrato, cualquiera de las dos partes podrá resolver este Contrato.

DECIMOQUINTA.- Declaraciones y garantías

Cada una de las Partes declara y garantiza a la otra Parte que este Contrato representa su acuerdo válido y obligatorio, y que éste es oponible a la otra Parte en atención a los términos establecidos en él.

La CEL manifiesta y garantiza que dispone de la experiencia, personal, instalaciones y recursos necesarios para comprometerse a la ejecución de la actuación y cumplir con los pactos y acuerdos establecidos en este Contrato. Asimismo, declara su intención, está preparada y en la posición de cumplir con los referidos pactos.

DECIMOTERCERA.- Subrogación

En caso de que el ARRENDATARIO transmita la propiedad del inmueble en el que se lleven a cabo las actuaciones descritas en la cláusula Primera del presente Contrato a un tercero, éste se compromete a transmitir al comprador del inmueble su posición contractual en el presente Contrato y, por tanto, todas las obligaciones estipuladas. En caso de subrogación, el ARRENDATARIO deberá comunicarlo al ARRENDADOR para que éste autorice la subrogación del presente Contrato a favor del nuevo propietario del inmueble y para que la subrogación se formalice por escrito.

En su defecto, y si el comprador del inmueble decide no subrogarse en la posición contractual del ARRENDATARIO, el ARRENDATARIO se compromete a abonar las cuotas que queden por pagar de acuerdo con la Cláusula tercera del presente Contrato.

DECIMOSÉPTIMA.- Invalidez parcial y renuncia

Cualquier término o disposición de este Contrato que sea considerada ilegal, nula o ineficaz, total o parcialmente, se tendrá por no puesta y no afectará a la eficacia de los restantes términos y disposiciones.

La renuncia por cualquiera de las Partes a exigir en un momento determinado el cumplimiento de cualquiera de las cláusulas estipuladas en este Contrato, no supondrá una renuncia de carácter general ni creará un derecho adquirido por la otra parte.

DECIMOCTAVA.- Buena fe contractual

Las Partes se comprometen a dar cumplimiento al Contrato ya ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que se desprendan del mismo en todo momento conforme a las más estrictas exigencias de la buena fe.

DECIMOQUINTA.- Gastos e impuestos

Los gastos e impuestos derivados de la formalización del presente Contrato serán satisfechos por el ARRENDATARIO, salvo aquellos gastos que, en su caso, se contemple expresamente que van a cargo de la CEL.

Todos los gastos relativos al Impuesto de Bienes Inmuebles, suministros de agua, luz, impuestos municipales o de cualquier tipo, tasas o gravámenes que graven la actividad a desarrollar por la CEL, corren a cargo del ARRENDATARIO.

VIGÉSIMA.- Daños y perjuicios

Cada una de las Partes indemnizará y mantendrá indemne a la otra por los daños y perjuicios sufridos como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones previstas en el Contrato. En el caso de lucro cesante, se incluirá éste en los daños y perjuicios a indemnizar siempre que exista una relación directa de causalidad entre el incumplimiento alegado y el lucro cesante reclamado.

Si, como consecuencia directa del incumplimiento, se produjera un daño a terceros, la parte incumplidora deberá mantener indemne a la otra de cualquier reclamación que el tercero pudiera realizar.

VIGÉSIMA PRIMERA.- Integridad del contrato

Este Contrato y sus Anexos constituyen y reflejan un único acuerdo entre sus Partes, dejando sin efectos cualquier contrato o acuerdo previo, verbal o escrito, relativo al mismo. Este Contrato no podrá modificarse salvo que esta modificación conste por escrito y esté firmada por ambas Partes.

Cualquier modificación de este Contrato, así como de sus Anexos, que se extralimite a la simple corrección de errores gramaticales o de redacción, requerirá el consentimiento expreso de ambas Partes, así como la formalización por escrito de la modificación.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- Notificaciones

A todos los efectos, se señala como domicilio para las notificaciones derivadas de este Contrato, así como de sus Anexos, el indicado para cada una de las Partes en el encabezamiento de este Contrato.

Cualquiera de las Partes podrá variar el domicilio indicado, previo aviso por escrito a la otra Parte, comunicándole el nuevo domicilio con una antelación mínima de diez días hábiles respecto a la fecha en que deba surgir efectos el cambio.

Las notificaciones que realicen las Partes, que puedan derivarse de este Contrato, deberán ser fehacientes, realizadas mediante un medio que permita dejar constancia de su envío y recepción.

VIGÉSIMA TERCERA.- Confidencialidad

Las Partes se comprometen a mantener reserva y estricta confidencialidad sobre cualquier información de carácter confidencial que se hubiera dado a conocer con ocasión de este Contrato.

La Parte receptora de la información confidencial:

- i) No revelará dicha información confidencial a ningún tercero;
- ii) Limitará el acceso a la información confidencial a aquellos trabajadores que, bajo la obligación de confidencialidad, necesiten tener acceso a la misma por los propósitos inherentes establecidos en este Contrato;
- iii) Se limitará a utilizar la información confidencial recibida para cumplir con los propósitos establecidos en este Contrato; y
- iv) Al ser resuelto este Contrato, por cualquier causa, devolverá la información confidencial recibida sin conservar ninguna copia o resumen de la misma.

Las obligaciones de confidencialidad anteriormente descritas no serán de aplicación a:

- i) Información que, sin intervención de la Parte receptora, sea o se convierta en dominio público;
- ii) Información que la Parte receptora sea capaz de probar que ya era de su conocimiento antes de ser provista por la otra Parte;
- iii) Información recibida por un tercero no sujeto a una obligación de confidencialidad respecto a la Parte divulgante; y
- iv) Información cuya divulgación haya sido requerida en virtud de ley u orden judicial o administrativa.

VIGÉSIMO CUARTA.- Protección de datos de carácter personal

Los datos personales de las Partes, sus representantes y de las personas de contacto que intervienen en este Contrato serán tratados, respectivamente, por las Partes, que actuarán, de forma independiente, como responsables de su tratamiento para dar cumplimiento a los derechos y obligaciones contenidas en este Contrato, siendo ésta la base jurídica legitimadora de dicho tratamiento.

Estos datos se mantendrán mientras esté en vigor el presente Contrato y, una vez finalizados, serán debidamente bloqueados, hasta la prescripción de las posibles acciones legales emparejadas.

Los datos serán tratados únicamente por las Partes y por aquellos terceros a los que estén legal o contractualmente obligados a comunicarlos y sus titulares podrán ejercer, en los términos establecidos por la legislación vigente, los derechos de acceso, rectificación y supresión de datos, y solicitar que se limite el tratamiento de sus datos personales, oponerse a los mismos o comunicarse

cada una de las partes, a través de las direcciones indicadas en el Contrato. En caso de no obtener satisfacción de sus derechos, podrán presentar reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos o la autoridad competente que corresponda.

Las Partes informarán a sus representantes y al resto de personas de contacto los términos de la presente cláusula, manteniendo indemne a la contraparte de los daños que pueda comportar la falta de cumplimiento de esta obligación.

Respecto a la transmisión de datos personales ligada a la ejecución del presente Contrato, las Partes garantizan estar legitimadas conforme a la normativa aplicable para la citada cesión de datos al representante ya los organismos correspondientes para las finalidades referidas, y autorizan a los representantes en el caso de que sea requerido, en función de la función aplicable, a realizar las cesiones de las mismas.

VIGÉSIMO QUINTA.- Ley aplicable y jurisdicción

El presente Contrato se regirá e interpretará conforme a las normas del Derecho civil catalán y, con carácter supletorio, por las normas del derecho común español.

Las Partes renuncian de forma expresa a cualquier fuero propio que pudiera corresponderles, y acuerdan someter todas las discrepancias que puedan surgir entre ellas respecto a la interpretación, cumplimiento, validez o resolución del presente Contrato en los Juzgados de [...].

Y EN PRUEBA DE CONFORMIDAD, las Partes suscriben el presente Contrato, en duplicado ejemplar ya un solo efecto, en la ciudad y fecha indicados en el encabezamiento.

Comunidad Energética Local de [...]
Firmado: [...]

Propietario del inmueble: [...]
Firmado: [...]