

FACULTAD DE DERECHO

Universidad Pontificia Comillas ICAI-ICADE Máster Universitario en Acceso a la Abogacía



Dictámen jurídico

Caso práctico para el Trabajo Fin de Máster Especialidad en Derecho de las
Relaciones jurídico Privadas

Autora: Cristina Gallardo Jiménez

Tutor: Luis Francisco Bermejo Reales

Diciembre 2025

Doña Cristina Gallardo Jiménez, abogada en ejercicio, con n.º de colegiado 193.567 del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid, y despacho profesional en la calle Serrano 16, 4.º D, he recibido el encargo por parte de ECOSUN de realizar un dictamen jurídico relativo a la viabilidad jurídico-inmobiliaria y a las modalidades contractuales más adecuadas para asegurar el uso del suelo necesario para el desarrollo de un proyecto de energía solar fotovoltaica promovido a través de la sociedad vehículo LIFE. En cumplimiento de dicho encargo, paso a emitir el siguiente informe.

I. OBJETO DEL DICTAMEN

El presente dictamen tiene por objeto analizar la viabilidad jurídico-inmobiliaria del proyecto fotovoltaico promovido por ECOSUN, a desarrollar mediante la sociedad vehículo LIFE, con el fin de determinar la figura jurídica más adecuada para asegurar el uso del suelo necesario para la instalación y explotación del parque solar, evaluar los riesgos derivados de la situación registral y dominical de las fincas afectadas, y proponer las soluciones contractuales y operativas que garanticen la plena estabilidad del proyecto frente a terceros. Asimismo, se examina la suficiencia del poder otorgado por ciertos copropietarios de una finca en proindiviso, los efectos jurídicos de la eventual adquisición de solo una parte indivisa del terreno, la protección que debe articularse en la compraventa y las medidas legales frente a posibles ocultaciones de información relevante por parte de los transmitentes. Finalmente, se analiza el régimen jurídico aplicable en caso de que deba acudir a un procedimiento de división de cosa común.

El dictamen se emite a solicitud de ECOSUN, a partir de la información y documentación facilitada, con la finalidad de dotar al proyecto LIFE de la máxima seguridad jurídica posible durante la fase de negociación, estructuración contractual, financiación y construcción de la planta fotovoltaica.

II. ANTECEDENTES DE HECHO

ECOSUN tiene previsto desarrollar un parque de energía solar fotovoltaica a través de una sociedad vehículo (SPV) denominada LIFE, que será titular de las instalaciones, de los derechos de uso del suelo y de los ingresos derivados de la explotación del proyecto. Para su ejecución resulta imprescindible disponer de un perímetro de suelo continuo durante un plazo mínimo de treinta años, con la máxima seguridad jurídica y plena oponibilidad frente a terceros, dada la necesidad de obtener financiación bancaria y constituir garantías reales sobre los derechos que se generen.

El proyecto se asentará sobre cinco fincas rústicas. De ellas, dos no aparecen inscritas en el Registro de la Propiedad, lo que obliga a su inmatriculación previa para garantizar la oponibilidad de los derechos que se constituyan y permitir su utilización como garantía financiera. Otra de las fincas se encuentra en situación de proindiviso entre varios copropietarios, que han otorgado poder a un tercero para proceder a la división de la cosa común. No obstante, algunos comuneros han manifestado su negativa a vender su participación, por lo que ECOSUN está valorando la adquisición únicamente de un setenta por ciento del dominio.

El proyecto requiere la obtención de financiación externa, previsiblemente mediante financiación estructurada o project finance. Las entidades financieras exigirán que el derecho de uso del suelo tenga naturaleza real, sea inscribible y permita su cesión o gravamen en garantía. Además, el proyecto exige evitar la existencia de derechos de terceros que puedan limitar la explotación durante su vida útil. También resultan relevantes las obligaciones de due diligence ambiental, dado que la existencia de contaminación previa o la presencia de cargas ocultas podrían generar responsabilidades y comprometer la integridad del proyecto.

Sobre esta base, ECOSUN solicita pronunciamiento acerca del régimen jurídico aplicable para asegurar el uso del suelo, la suficiencia del poder existente, los riesgos derivados de la adquisición parcial de la finca proindivisa, la estructura contractual más adecuada para

proteger a LIFE y las acciones que podrían ejercitarse si los transmitentes hubieran ocultado información relevante.

III. CUESTIONES QUE SE SOMETEN A CONSULTA

A la luz de los antecedentes expuestos, y con el fin de proporcionar un análisis jurídico completo, las cuestiones específicas que se someten a dictamen son las siguientes:

Análisis comparativo de los regímenes jurídicos disponibles para configurar los derechos de uso del suelo, valorando sus ventajas, inconvenientes y requisitos de oponibilidad frente a terceros para el proyecto LIFE.

Suficiencia del poder notarial otorgado por los comuneros para la división de la cosa común, a efectos de celebrar los contratos necesarios para el proyecto (derecho de superficie o arrendamiento), y requisitos que debería reunir un poder adecuado para tales fines.

Derechos que ostentarían los comuneros titulares del 30% restante de la finca en proindiviso en el supuesto de que LIFE adquiriera una participación mayoritaria del 70%, y análisis de los riesgos asociados para el proyecto.

Mecanismos contractuales y pactos recomendables para mitigar o eliminar los riesgos derivados de la situación de copropiedad, en particular, el riesgo de ejercicio de la acción de división de la cosa común.

Determinación del procedimiento declarativo aplicable a una eventual acción de división de cosa común y régimen de notificaciones procesales a los demás comuneros.

Estrategia de adquisición y medidas de protección para la sociedad LIFE frente a eventuales derechos de terceros sobre las fincas, con especial atención a las no inmatriculadas y a la situación de proindiviso.

Acciones legales que asistirían a LIFE contra los vendedores en caso de que estos hubieran ocultado información relevante sobre las fincas (contaminación, cargas ocultas, etc.) que afecte negativamente al proyecto.

IV. RESOLUCIÓN DE LAS CUESTIONES PLANTEADAS

IV.1 Régimen jurídico para el uso del suelo

El desarrollo del proyecto fotovoltaico promovido por ECOSUN exige garantizar a la sociedad vehículo (LIFE) la posesión, explotación y uso exclusivos de un perímetro de suelo determinado durante un plazo compatible con la vida útil de la instalación (en la práctica, no inferior a treinta años), con plena oponibilidad frente a terceros (*erga omnes*) y con aptitud suficiente para servir de soporte a la constitución de garantías reales a favor de las entidades financiadoras¹.

Esta exigencia no responde únicamente a una necesidad operativa, sino que constituye un elemento estructural del propio proyecto. La estabilidad jurídica del derecho sobre el suelo condiciona directamente la viabilidad económica de la instalación, su acceso a la financiación estructurada (*project finance*) y su correcta inserción en el marco regulatorio del sector energético². En consecuencia, la figura **jurídica elegida para articular el aprovechamiento del suelo** debe reunir, desde fases tempranas del proyecto, las notas de inscribibilidad registral, transmisibilidad, hipotecabilidad y estabilidad a largo plazo.

El ordenamiento jurídico español ofrece diversas figuras susceptibles de articular el uso de un inmueble para fines de explotación energética, entre las que destacan la adquisición del pleno dominio, la constitución de un derecho de superficie, el usufructo, el contrato de arrendamiento y, de forma complementaria, las servidumbres. No obstante, dichas figuras no presentan un grado equivalente de eficacia ni de adecuación a las exigencias

¹ Código Civil. (1889). Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil. Boletín Oficial del Estado, núm. 206, de 25 de julio de 1889.

² Dirección General de los Registros y del Notariado. (2012). *Resolución de 15 de febrero de 2012, relativa a la inscripción de un derecho de superficie para la instalación de placas fotovoltaicas*. Boletín Oficial del Estado, núm. 66, de 17 de marzo de 2012.

propias de un proyecto fotovoltaico de gran escala, por lo que resulta imprescindible un análisis comparativo desde una perspectiva jurídico-registral y financiera.

La adquisición de la propiedad constituye, desde un punto de vista jurídico, la forma más intensa de control sobre un inmueble. El artículo 12 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana reconoce que el derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación, mientras que el artículo 348 del Código Civil atribuye al propietario la facultad de gozar y disponer de la cosa sin más limitaciones que las establecidas por la ley³.

La compraventa permitiría a LIFE explotar la finca, transmitirla y gravarla con hipoteca, y su formalización en escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad garantizaría su plena oponibilidad frente a terceros. Sin embargo, esta alternativa presenta inconvenientes relevantes desde la óptica económica y funcional. En primer lugar, implica una inversión inicial elevada y una inmovilización patrimonial que resulta ineficiente en proyectos cuyo objeto no es la adquisición del suelo, sino su aprovechamiento para la generación de energía⁴. En segundo lugar, en el caso concreto concurren circunstancias que dificultan significativamente esta opción, como la falta de inmatriculación de determinadas fincas y la existencia de situaciones de proindiviso, que obligarían a tramitar procedimientos registrales previos (expedientes de dominio, división de la cosa común), incrementando costes, plazos y riesgos jurídicos.

Por estas razones, aun siendo la alternativa de mayor seguridad jurídica en abstracto, la adquisición del dominio resulta menos eficiente que otras figuras disponibles para la estructuración del proyecto LIFE.

Desde una perspectiva jurídico-registral y financiera, el derecho de superficie se presenta como la figura que mejor se adecua a las necesidades del proyecto. Se trata de un derecho

³ Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. (2022). *Resolución de 21 de junio de 2022, sobre la constitución e inscripción del derecho de superficie sin necesidad de licencia urbanística previa*. Boletín Oficial del Estado, núm. 162, de 8 de julio de 2022.

⁴ España. (2015). *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*. Boletín Oficial del Estado, núm. 261, de 31 de octubre de 2015.

real autónomo que permite edificar, plantar o instalar infraestructuras en suelo ajeno, atribuyendo al superficiario la titularidad de lo construido con independencia de la propiedad del suelo⁵. El Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana configura el derecho de superficie como un derecho inscribible, transmisible y susceptible de gravamen, que puede constituirse por un plazo máximo de noventa y nueve años, duración plenamente compatible con la vida útil de las instalaciones fotovoltaicas y con eventuales repotenciaciones futuras.

La válida constitución del derecho de superficie exige su formalización en escritura pública y su inscripción en el Registro de la Propiedad, momento a partir del cual despliega plena eficacia *erga omnes*. Asimismo, la apertura de folio registral propio permite su cesión, transmisión y gravamen hipotecario como activo independiente, característica esencial para la estructuración financiera del proyecto y para la entrada de entidades financiadoras o inversores institucionales⁶.

La doctrina administrativa ha consolidado de forma clara la idoneidad de esta figura para proyectos de energías renovables. La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 2012⁷ reconoció expresamente la validez de constituir un derecho de superficie para la instalación de placas fotovoltaicas, incluso cuando la superficie se delimita mediante plano, sin necesidad de segregaciones registrales, siempre que el objeto del derecho esté suficientemente determinado.

Por su parte, la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de junio de 2022 declaró que la constitución e inscripción del derecho de superficie no requiere la previa obtención de licencia urbanística ni de autorizaciones administrativas sectoriales, las cuales serán exigibles únicamente para la ejecución material de las obras⁸. Esta doctrina resulta especialmente relevante en proyectos fotovoltaicos, ya que permite dotar al proyecto de una base jurídica sólida y registrable desde sus fases iniciales,

⁵ García-Álvarez, G. (2019). *Derechos reales y financiación de proyectos: el derecho de superficie como instrumento del project finance*. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, 95(770), 123–156.

⁶ González-Varas Ibáñez, S. (2020). *Régimen jurídico del suelo y energías renovables*. Civitas–Thomson Reuters.

⁷ Dirección General de los Registros y del Notariado. (2012). *Resolución de 15 de febrero de 2012, relativa a la inscripción de un derecho de superficie para la instalación de placas fotovoltaicas*. Boletín Oficial del Estado, núm. 66, de 17 de marzo de 2012.

facilitando el acceso a financiación incluso antes de culminar el complejo procedimiento administrativo de autorizaciones.

El usufructo, definido en el artículo 467 del Código Civil como el derecho a disfrutar bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia, constituye igualmente un derecho real inscribible y oponible frente a terceros. No obstante, presenta importantes limitaciones para proyectos de esta naturaleza.

En particular, cuando el usufructo se constituye a favor de personas jurídicas, la normativa civil establece límites temporales que, en la práctica, restringen su duración ordinaria a un máximo de treinta años. Aunque este plazo puede coincidir con la vida útil mínima del proyecto, no ofrece margen suficiente para ampliaciones, repotenciaciones o prolongaciones de la explotación. Asimismo, la obligación de conservar la sustancia del bien (*salva rerum substantia*) puede generar conflictos interpretativos en relación con la implantación de infraestructuras permanentes, cimentaciones o redes de evacuación, lo que reduce su adecuación funcional para instalaciones fotovoltaicas.

El contrato de arrendamiento, aun siendo una figura habitual en proyectos de menor dimensión, presenta debilidades estructurales relevantes. Su naturaleza es esencialmente obligacional, lo que implica que, incluso en los supuestos en que accede al Registro de la Propiedad, su grado de protección frente a terceros resulta inferior al de los derechos reales.

Esta debilidad adquiere especial relevancia en un sector altamente regulado como el fotovoltaico, en el que los retrasos o incumplimientos pueden tener consecuencias graves, como la pérdida del régimen retributivo aplicable. La jurisprudencia contencioso-administrativa ha confirmado que el incumplimiento de los plazos legales de puesta en marcha puede conllevar la cancelación de la inscripción en los registros retributivos, incluso cuando el retraso sea parcialmente imputable a terceros operadores del sistema⁸. Este tipo de riesgos explica la reticencia de las entidades financiadoras a

⁸ Tribunal Superior de Justicia de Madrid (Sala de lo Contencioso-Administrativo). (2018). *Sentencia núm. 383/2018, de 15 de junio*.

estructurar proyectos cuya base inmobiliaria descansa exclusivamente en contratos de arrendamiento.

Las servidumbres constituyen un instrumento útil para asegurar infraestructuras accesorias del proyecto, como accesos, canalizaciones o líneas de evacuación que atraviesen fincas de terceros. Sin embargo, su carácter limitado y accesorio impide que puedan servir como título principal para la implantación de una planta fotovoltaica, ya que no confieren el uso exclusivo del suelo ni permiten estructurar el proyecto desde una perspectiva integral. Además, en situaciones de proindiviso, su constitución exige unanimidad, lo que añade una complejidad adicional.

Del análisis comparativo efectuado se infiere que, aun cuando el ordenamiento jurídico español pone a disposición del promotor diversas figuras para articular el uso del suelo, las exigencias estructurales inherentes a la financiación de proyectos de energías renovables (en particular, la necesidad de oponibilidad erga omnes, inscribibilidad registral, transmisibilidad, aptitud hipotecaria y estabilidad jurídica a largo plazo) operan como un verdadero criterio de selección que, en la práctica, descarta la mayoría de las alternativas disponibles. La adquisición del pleno dominio, si bien ofrece el máximo grado de seguridad jurídica en abstracto, resulta financieramente ineficiente y operativamente gravosa; el usufructo presenta una flexibilidad temporal limitada y restricciones materiales difícilmente compatibles con instalaciones permanentes; el arrendamiento adolece de una debilidad estructural derivada de su naturaleza obligacional; y las servidumbres, por su carácter accesorio, no permiten articular de forma integral la implantación del proyecto.

En este contexto, el derecho de superficie no puede concebirse como una mera opción preferente entre varias soluciones posibles, sino como el instrumento jurídico estructural imprescindible para garantizar la viabilidad jurídica y financiera del proyecto LIFE. Únicamente esta figura permite integrar, de forma coherente, la seguridad derivada de su configuración como derecho real inscribible con la liquidez y bancabilidad exigidas por las entidades financiadoras e inversores institucionales, ofreciendo además una operativa

regstral y administrativa alineada con los plazos, riesgos y exigencias regulatorias propios del sector de las energías renovables.

En consecuencia, se recomienda a ECOSUN centrar las negociaciones con los titulares registrales de las fincas en la constitución de un derecho de superficie por un plazo no inferior a treinta años, asegurando su correcta formalización mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad, con apertura de folio registral propio. Asimismo, dicha configuración deberá prever expresamente su transmisibilidad, la posibilidad de gravamen hipotecario y la subrogación de las entidades financiadoras, de modo que el derecho constituido pueda operar como soporte jurídico suficiente para la estructuración financiera del proyecto y garantizar su estabilidad frente a terceros durante toda la vida útil de la instalación.

IV.2 Sobre la insuficiencia del poder otorgado y los requisitos de un nuevo mandato

En una de las fincas destinadas al proyecto subsiste una situación de comunidad ordinaria de bienes. Los copropietarios han otorgado un poder a favor de un tercero con el objeto exclusivo de proceder a la división de la cosa común, lo que obliga a analizar si dicho mandato resulta suficiente para habilitar al apoderado a constituir un derecho de superficie o, alternativamente, a formalizar un arrendamiento de larga duración a favor de LIFE, o si, por el contrario, sería jurídicamente imprescindible el otorgamiento de un nuevo poder notarial con facultades específicas.

El análisis ha de partir necesariamente de la regulación de la comunidad de bienes contenida en el Código Civil. En este marco, el artículo 400 reconoce a cada comunero la facultad de solicitar en cualquier momento la división de la cosa común, configurando dicha prerrogativa como una manifestación del derecho de propiedad sobre la cuota indivisa⁹. Se trata de un derecho de carácter esencialmente extintivo, orientado a poner fin a la situación de copropiedad mediante actos como la formación de lotes, la

⁹ Código Civil. (1889). *Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil*. Boletín Oficial del Estado, núm. 206, de 25 de julio de 1889.

adjudicación individualizada de las cuotas o, en su caso, la enajenación del bien para proceder al reparto del precio obtenido.

Ahora bien, dicha facultad debe interpretarse sistemáticamente junto con el artículo 397 del Código Civil, que establece una regla fundamental en materia de comunidad de bienes: ninguno de los condueños puede, sin el consentimiento de los demás, realizar actos que impliquen una alteración de la cosa común, aun cuando de tales actos pudieran derivarse ventajas para todos¹⁰. Este precepto delimita con claridad el ámbito de actuación unilateral de los comuneros, excluyendo aquellos actos que, por su naturaleza, exceden de la mera administración y afectan de forma sustancial al contenido del dominio mientras la comunidad subsiste.

Desde esta perspectiva, el poder conferido para la división de la cosa común presenta una teleología estrictamente extintiva. Su finalidad se agota en la desaparición del régimen de comunidad y no habilita, por tanto, para la realización de actos de disposición o de gestión estructural del bien que presupongan la subsistencia del proindiviso. En cambio, la constitución de un derecho real de superficie o la celebración de un contrato de arrendamiento de larga duración comportan una alteración cualificada de la cosa común, en la medida en que comprometen su uso futuro, inciden sobre la sustancia del bien y proyectan efectos jurídicos estables frente a terceros durante un prolongado periodo de tiempo.

Existe, por tanto, una incompatibilidad estructural entre el alcance de un poder otorgado con la exclusiva finalidad de dividir la cosa común y la constitución de derechos reales o personales de larga duración sobre el bien mientras la comunidad subsiste. Mientras que el primero se orienta a la extinción del régimen de copropiedad, los segundos responden a una finalidad dispositiva y de ordenación patrimonial a largo plazo, que exige, conforme al artículo 397 del Código Civil, el consentimiento expreso y concurrente de todos los comuneros. En ausencia de dicho consentimiento, tales actos exceden del ámbito objetivo del apoderamiento conferido y no pueden considerarse válidamente realizados

¹⁰ Código Civil. (1889). *Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil*. Boletín Oficial del Estado, núm. 206, de 25 de julio de 1889.

La constitución de un derecho de superficie no puede calificarse, por tanto, como un acto propio de la división de la cosa común. Se trata de un acto de disposición en sentido estricto, en cuanto crea un derecho real autónomo, inscribible y oponible erga omnes, que limita de forma relevante las facultades dominicales sobre la finca durante un largo periodo de tiempo. Lo mismo cabe afirmar respecto de la celebración de un arrendamiento de larga duración vinculado a un proyecto fotovoltaico, pues compromete el uso exclusivo del inmueble durante la práctica totalidad de su vida útil y genera derechos estables a favor de un tercero. En consecuencia, un poder conferido con la finalidad exclusiva de proceder a la división de la cosa común no puede entenderse, ni siquiera mediante una interpretación extensiva, como habilitante para la realización de este tipo de actos.

Esta conclusión se ve reforzada por la doctrina registral. La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en su Resolución de 27 de noviembre de 2017, declaró de forma expresa que la constitución de un derecho de superficie sobre un bien sujeto a un régimen de comunidad ordinaria exige el consentimiento unánime de todos los copropietarios, al tratarse de un acto de disposición que afecta a la integridad de la cosa común.¹¹ La resolución subraya que todo acto que altere la configuración jurídica del dominio o limite de manera relevante la facultad de disposición requiere unanimidad, sin que ningún comunero ni apoderado pueda llevarlo a cabo de forma unilateral mientras subsista la comunidad.

Esta interpretación, consolidada en la práctica registral, encuentra un reflejo exacto y coherente en la jurisprudencia de nuestros tribunales, que ha aplicado con rigor el principio de unanimidad para actos de esta naturaleza. En este sentido, la Sentencia 315/2014 de la Audiencia Provincial de La Rioja, dictada en relación con la constitución de una servidumbre sobre un elemento común, recuerda que el artículo 397 del Código Civil impide que ningún comunero pueda disponer o realizar alteraciones sobre bienes concretos de la comunidad por sí solo, exigiéndose para ello el consentimiento unánime

¹¹ Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. (2017). *Resolución de 27 de noviembre de 2017, sobre la exigencia de consentimiento unánime de los comuneros para la constitución de un derecho de superficie*. Boletín Oficial del Estado, núm. 301, de 12 de diciembre de 2017.

de todos los copropietarios.¹² Este razonamiento resulta plenamente trasladable al presente supuesto, en la medida en que la constitución de un derecho de superficie supone una limitación estructural y duradera del dominio común.

En el mismo sentido, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Tarragona, de 27 de enero de 2016, declaró la nulidad de un contrato de arrendamiento rústico otorgado por algunos comuneros sin el consentimiento de los restantes, al considerar que dicho contrato constituía un acto de administración extraordinaria y de disposición del bien común. El tribunal subrayó que los actos que comprometen el uso del inmueble durante largos periodos de tiempo o generan derechos estables a favor de terceros no pueden ser válidamente otorgados sin unanimidad.¹³

A mayor abundamiento, la Sentencia 705/2020 de la Audiencia Provincial de Girona¹⁴, aunque referida a la insuficiencia de facultades de un administrador de comunidad para otorgar determinados actos, refuerza un principio general plenamente aplicable al presente caso: las facultades de representación deben ejercerse estrictamente por quien las tiene legal o contractualmente atribuidas, y los poderes han de interpretarse de manera restrictiva cuando se trata de actos de disposición. Un poder otorgado para dividir la cosa común no puede, por analogía ni por interpretación extensiva, extenderse a la constitución de derechos reales o a la celebración de contratos de larga duración que la ley reserva al consentimiento expreso y unánime de todos los propietarios.

De todo lo anterior se desprende que el poder actualmente conferido resulta jurídicamente insuficiente para formalizar los contratos necesarios para el desarrollo del proyecto. Mientras subsista la comunidad ordinaria, la constitución de un derecho de superficie o de un arrendamiento de larga duración exige el consentimiento unánime de todos los copropietarios, manifestado de forma expresa y específica. Solo una vez válidamente extinguida la comunidad y adjudicada la finca a un comunero concreto podría disponerse individualmente de la porción adjudicada, pero no con anterioridad.

¹² Audiencia Provincial de La Rioja (Sección 1.ª). (2014). *Sentencia núm. 315/2014*.

¹³ Audiencia Provincial de Tarragona (Sección 1.ª). (2016). *Sentencia de 27 de enero de 2016*.

¹⁴ Audiencia Provincial de Girona (Sección 1.ª). (2020). *Sentencia núm. 705/2020*.

En consecuencia, para que el apoderado pueda constituir válidamente un derecho de superficie o un arrendamiento de larga duración a favor de LIFE, resulta jurídicamente indispensable el otorgamiento de un nuevo poder notarial por todos los copropietarios, de forma unánime, expresa y detallada, que deberá incluir, como mínimo, las siguientes facultades: la identificación específica del acto, con mención expresa a la constitución del derecho de superficie o a la celebración del contrato de arrendamiento; la determinación de las condiciones esenciales del negocio, incluyendo su duración, el canon o contraprestación económica y las modalidades de pago; la autorización expresa para la inscripción del derecho o contrato en el Registro de la Propiedad; la habilitación para la cesión o gravamen del derecho constituido a favor de las entidades financiadoras del proyecto; y, finalmente, la facultad de otorgar cuantos documentos públicos y privados resulten necesarios para la plena eficacia del negocio jurídico, incluyendo actas de ocupación, servidumbres accesorias de acceso y evacuación y la tramitación de las autorizaciones administrativas correspondientes.

A falta de un poder con este contenido y alcance, cualquier acto otorgado por el apoderado sería nulo o, en su caso, anulable, y con toda probabilidad el Registrador de la Propiedad denegará su inscripción, privando al proyecto de la oponibilidad frente a terceros y de la seguridad jurídica exigida por las entidades financiadoras. Por ello, el otorgamiento de un nuevo poder notarial en los términos expuestos no constituye una mera recomendación, sino un requisito jurídicamente imprescindible para la viabilidad del proyecto.

IV.3 Sobre el cauce procesal aplicable para la acción de división de cosa común y el régimen de notificaciones a los comuneros demandados

La acción de división de cosa común encuentra su fundamento en el principio general conforme al cual ningún copropietario puede ser obligado a permanecer indefinidamente en una situación de indivisión. Este principio se consagra en el artículo 400 del Código Civil, que reconoce a cualquier comunero la facultad de solicitar la división en cualquier momento.¹⁵ Desde esta óptica, la *actio communi dividundo* es un derecho subjetivo de

¹⁵ Código Civil. (1889). *Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil*. Boletín Oficial del

ejercicio individual, que el ordenamiento configura como excepción a la permanencia de la comunidad y que, en condiciones normales, no exige el consentimiento de los restantes comuneros.

No obstante, la naturaleza extintiva de la acción (orientada a la desaparición del régimen de copropiedad mediante la partición, adjudicación o venta del bien común) debe armonizarse con el régimen jurídico de los actos que exceden de la mera administración del proindiviso. En este sentido, el artículo 397 del Código Civil impone una regla limitativa de gran calado: ninguno de los condueños podrá, sin consentimiento de los demás, efectuar alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos.¹⁶ La dicotomía entre la facultad de pedir la división y la prohibición de realizar actos que alteren la cosa común sin consenso (limitativa) constituye el eje hermenéutico que determina el alcance del poder conferido por los comuneros a un tercero en orden a proceder a la partición.

Desde la perspectiva procesal, la Ley de Enjuiciamiento Civil establece de forma clara y categórica el cauce aplicable para el ejercicio de esta acción. El artículo 250.1.16.º LEC impone su tramitación por los cauces del juicio verbal, con independencia de la cuantía del bien o de la complejidad del litigio.¹⁷ Se trata de una norma especial por razón de la materia que desplaza las reglas generales de determinación entre juicio ordinario y verbal, de modo que no resulta jurídicamente posible optar por un procedimiento distinto, aun cuando el valor económico de la finca o la sofisticación técnica del conflicto pudieran sugerirlo.

Ahora bien, la elección del juicio verbal no implica una merma en las exigencias formales de la demanda. El artículo 437.1 LEC exige que esta se formule con la estructura propia de una demanda de juicio ordinario, con una exposición ordenada de los hechos, una fundamentación jurídica completa y un suplico claro y preciso.¹⁸ Esta

Estado, núm. 206, de 25 de julio de 1889. Artículo 400

¹⁶ Código Civil. (1889). *Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil*. Boletín Oficial del Estado, núm. 206, de 25 de julio de 1889. Artículo 397.

¹⁷ Ley de Enjuiciamiento Civil. (2000). *Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil*. Boletín Oficial del Estado, núm. 7, de 8 de enero de 2000. Artículo 250.1.16.º.

¹⁸ Ley de Enjuiciamiento Civil. (2000). *Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil*. Boletín Oficial del Estado, núm. 7, de 8 de enero de 2000. Artículo 437.1.

exigencia resulta plenamente coherente con la trascendencia de la acción ejercitada, que puede culminar en la disolución forzosa de la comunidad y, en su caso, en la venta en pública subasta del bien común.

La jurisprudencia de las Audiencias Provinciales ha consolidado esta interpretación, especialmente tras la reforma procesal operada por la Ley 42/2015. Así, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Palencia nº 316/2019, de 23 de septiembre, confirma sin ambages la procedencia del juicio verbal y recuerda que, cuando la división material no es posible, la solución legalmente prevista es la venta del inmueble en pública subasta con reparto del precio entre los comuneros¹⁹. Por su parte, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Tarragona nº 498/2019, de 30 de octubre, introduce una matización de notable relevancia práctica, al advertir que cuando la comunidad de bienes se encuentra funcionalmente vinculada a una explotación económica o a una estructura societaria, la acción de división puede verse condicionada por la necesidad de proceder previamente a la liquidación de dicha explotación, al no resultar jurídicamente viable una división que afecte al patrimonio o a la continuidad de la actividad común²⁰.

Esta doctrina resulta especialmente pertinente en el contexto del proyecto ECOSUN. Si la finca objeto de división se integra en una sociedad vehículo destinada a la explotación del parque fotovoltaico, como LIFE, será necesario analizar si la comunidad ha evolucionado hacia una verdadera comunidad de explotación. En tal caso, el ejercicio aislado de la *actio communi dividundo* podría quedar limitado o supeditado a la previa liquidación societaria, a fin de evitar una alteración indebida del patrimonio afecto a la actividad económica.

En cuanto al régimen de los actos de comunicación procesal, la Ley de Enjuiciamiento Civil distingue con claridad entre el emplazamiento inicial del **demandado y las** comunicaciones posteriores. El emplazamiento inicial constituye el acto procesal mediante el cual se garantiza el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva del artículo 24 de la Constitución, al poner formalmente en conocimiento del demandado la

¹⁹ Audiencia Provincial de Palencia (Sección 1.ª). Sentencia núm. 316/2019, de 23 de septiembre

²⁰ Audiencia Provincial de Tarragona (Sección 1.ª). Sentencia núm. 498/2019, de 30 de octubre

existencia del proceso y permitirle personarse y articular su defensa²¹. Por esta razón, dicho emplazamiento debe practicarse de forma personal y directa a cada uno de los comuneros demandados, sin que resulte jurídicamente admisible su realización a través del procurador de la parte actora, quien carece de toda representación de la contraparte.

Una vez efectuado el emplazamiento y comparecidos los demandados en el procedimiento con su correspondiente procurador, el régimen de comunicaciones se simplifica. A partir de ese momento, conforme al artículo 28.1 LEC, todas las notificaciones, traslados de escritos y resoluciones judiciales se entienden válidamente realizados con los procuradores de las partes personadas, sin necesidad de reiterar actos de comunicación personal.²²

En definitiva, la acción de división de cosa común debe ejercitarse necesariamente mediante demanda tramitada por los cauces del juicio verbal, con observancia de los requisitos formales del artículo 437.1 LEC. El emplazamiento inicial de los comuneros demandados ha de practicarse de forma personal y directa, quedando excluida cualquier notificación a través del procurador del actor. Asimismo, cuando la finca se encuentre integrada en una sociedad vehículo o afectada a una explotación económica común, será imprescindible analizar si la comunidad ha adquirido la naturaleza de comunidad de explotación, pues en tal supuesto la jurisprudencia exige, como presupuesto de la división, la previa liquidación de la estructura societaria.

IV.4 Sobre la adquisición parcial del 70% de la finca y los derechos de los comuneros minoritarios. Pactos para la eliminación o reducción del riesgo

En el supuesto planteado, la adquisición por parte de LIFE del 70% de la finca no extinguiría el régimen de comunidad existente, sino que mantendría la situación de proindiviso entre el adquirente y los comuneros que conservan el 30% restante. Estos últimos continuarían ostentando todas las facultades que les reconoce el Código Civil en

²¹ Constitución Española. (1978). *Constitución Española*. Boletín Oficial del Estado, núm. 311, de 29 de diciembre de 1978. Artículo 24.

²² Ley de Enjuiciamiento Civil. (2000). *Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil*. Boletín Oficial del Estado, núm. 7, de 8 de enero de 2000. Artículo 28.1.

su condición de copropietarios, lo que configura un escenario de riesgo jurídico relevante para la viabilidad y estabilidad del proyecto fotovoltaico.

Los comuneros minoritarios conservan íntegramente la facultad de solicitar en cualquier momento la división de la cosa común, configurada por el ordenamiento como un derecho imprescriptible e irrenunciable. Este derecho permite forzar la extinción del condominio con independencia de la voluntad del comunero mayoritario, pudiendo desembocar en la adjudicación forzosa o en la venta en pública subasta del inmueble. En proyectos de larga duración, como los energéticos, este riesgo afecta directamente a la seguridad estructural de la inversión.

El régimen legal de la comunidad reconoce a cada comunero el derecho a usar la cosa común conforme a su destino, siempre que no excluya ni perjudique a los demás. La implantación de una planta fotovoltaica, por su carácter permanente, intensivo y excluyente, excede claramente del uso ordinario tolerable en un proindiviso. Asimismo, los actos que alteran sustancialmente la cosa común (como la instalación de infraestructuras energéticas, la constitución de un derecho de superficie o la formalización de arrendamientos de larga duración) requieren el consentimiento unánime de todos los copropietarios, otorgando a los minoritarios un auténtico derecho de veto.

Cada comunero mantiene la plena facultad de transmitir, ceder o gravar su cuota indivisa, lo que permite la entrada de terceros ajenos al proyecto en la comunidad, generando escenarios de conflictividad e imprevisibilidad. A ello se suma el derecho de retracto de comuneros, que faculta a los minoritarios a subrogarse en la posición del adquirente cuando se transmite una cuota a un extraño, introduciendo un elemento adicional de incertidumbre sobre la consolidación de la titularidad mayoritaria por parte de LIFE.

Una vez analizado los riesgos jurídicos derivados de la posición de los comuneros minoritarios se procede a descender al examen individualizado de los derechos concretos que integran dicho haz de facultades, comenzando por aquel que, por su alcance y eficacia, presenta una mayor potencialidad desestabilizadora para el proyecto: el derecho a solicitar la división de la cosa común.

El elemento de mayor trascendencia práctica es el derecho a solicitar la división de la cosa común, previsto en el artículo 400 del Código Civil, que consagra el principio de que nadie está obligado a permanecer en comunidad²³. En virtud de este precepto, cualquier copropietario puede ejercitar la *actio communi dividundo* en cualquier momento, lo que permitiría a los titulares del 30% provocar la extinción del condominio y comprometer, eventualmente, la integridad y continuidad del proyecto.

En segundo término, debe destacarse el derecho de uso de la cosa común, regulado en el artículo 394 del Código Civil, que faculta a cada comunero para servirse del bien conforme a su destino, siempre que no perjudique el interés común ni impida el uso por los demás.²⁴ Ello implica que, aun siendo titular del 70%, LIFE no podría excluir a los minoritarios del disfrute de la finca ni imponer unilateralmente un destino exclusivo, como el desarrollo de un parque fotovoltaico, sin su consentimiento.

Asimismo, el artículo 397 del Código Civil reconoce a los comuneros el derecho a oponerse a las alteraciones que excedan de la mera administración.²⁵ La instalación de una planta fotovoltaica, la constitución de un derecho de superficie o un arrendamiento de larga duración constituyen actos de disposición o gravamen que requieren la unanimidad de todos los copropietarios. Los minoritarios dispondrían, por tanto, de capacidad de veto frente a cualquier operación que afecte a la sustancia del bien o a su explotación económica.

Otro elemento que considerar es el derecho de retracto de comuneros, previsto en el artículo 1522 del Código Civil, que faculta a cualquier copropietario a subrogarse en la posición del adquirente en caso de venta de cuotas a terceros extraños a la **comunidad**.²⁶ De este modo, los titulares del 30% podrían retraer las participaciones adquiridas por LIFE, lo que introduciría incertidumbre en la estabilidad jurídica de la operación.

²³ Código Civil. (1889). *Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil*. Gaceta de Madrid, núm. 206, de 25 de julio de 1889, art. 400.

²⁴ Código Civil. (1889). *Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil*. Gaceta de Madrid, núm. 206, de 25 de julio de 1889, art. 394.

²⁵ Código Civil. (1889). *Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil*. Gaceta de Madrid, núm. 206, de 25 de julio de 1889, art. 397.

²⁶ Código Civil. (1889). *Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil*. Gaceta de Madrid, núm. 206, de 25 de julio de 1889, art. **1522**

Finalmente, el artículo 399 del Código Civil reconoce a cada comunero la plena titularidad sobre su cuota, con la facultad de enajenarla, cederla o gravarla libremente²⁷. Ello implica que los minoritarios podrían transmitir sus participaciones a terceros ajenos al proyecto, dando lugar a una comunidad heterogénea y potencialmente conflictiva, con nuevos titulares que podrían bloquear decisiones esenciales para el desarrollo de la instalación fotovoltaica.

Para mitigar o eliminar estos riesgos, resulta aconsejable articular diversos mecanismos contractuales y argumentativos. En primer lugar, la formalización de un pacto de indivisión, conforme al artículo 400, párrafo segundo, del Código Civil, permitiría acordar la conservación indivisa de la finca durante un plazo máximo de diez años, prorrogable mediante nueva convención. Durante ese periodo, los minoritarios no podrían ejercitar la acción de división, garantizando una estabilidad suficiente para la implantación y consolidación del proyecto.

En segundo lugar, podría suscribirse un acuerdo de regulación del uso y explotación del inmueble, al amparo del artículo 392 del Código Civil, en virtud del cual todos los comuneros consientan la afectación de la finca al proyecto fotovoltaico a cambio de una contraprestación económica, estructurada, por ejemplo, como renta periódica²⁸. Este acuerdo dotaría de legitimidad a la explotación del terreno y alinearía los intereses de los copropietarios.

Adicionalmente, cabe invocar la indivisibilidad funcional o económica de la finca prevista en el artículo 401 del Código Civil, cuando la división material haga inservible el bien para su destino. Si la segregación del terreno compromete la viabilidad técnica o económica del parque fotovoltaico, podría sostenerse que la única solución legal es la adjudicación a uno de los comuneros con indemnización a **los demás, o la venta en pública subasta**. Esta doctrina transformaría el riesgo de división en un escenario de compensación económica asumible.

²⁷ Código Civil. (1889). *Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil*. Gaceta de Madrid, núm. 206, de 25 de julio de 1889, art. 399.

²⁸ Código Civil. (1889). *Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil*. Gaceta de Madrid, núm. 206, de 25 de julio de 1889, art. 392.

Por último, puede considerarse la transformación de la comunidad ordinaria en una comunidad de explotación o sociedad irregular. La jurisprudencia, con especial referencia a la Sentencia de la Audiencia Provincial de Tarragona nº 498/2019, ha declarado que, cuando la comunidad tiene finalidad empresarial o de explotación económica, la acción de división puede resultar improcedente, sometiendo la disolución a las reglas societarias²⁹. La formalización de un contrato que estructure la relación entre los comuneros como explotación conjunta reforzaría la seguridad jurídica del proyecto y limitaría la capacidad de los minoritarios para obstaculizarlo. La adquisición por parte de LIFE del 70 % de la finca, permaneciendo el 30 % restante en manos de otros comuneros, determina la constitución de una comunidad de bienes sometida al régimen de los artículos 392 y siguientes del Código Civil. Esta situación atribuye a los condóminos que no transmiten su cuota una serie de derechos legales de especial intensidad que, de no ser adecuadamente neutralizados, pueden comprometer de forma grave la viabilidad y estabilidad del proyecto fotovoltaico.

En primer lugar, los comuneros minoritarios conservan plenamente la facultad de instar en cualquier momento la división de la cosa común, configurada por el artículo 400 del Código Civil como un derecho irrenunciable e imprescriptible. Ningún copropietario puede ser obligado a permanecer en la comunidad, de modo que los titulares del 30 % disponen de una herramienta jurídica particularmente eficaz para forzar la extinción del condominio, aun cuando ello resulte incompatible con la continuidad del proyecto energético. Este riesgo resulta especialmente relevante en operaciones de largo plazo, como las instalaciones fotovoltaicas, cuya amortización y explotación requieren estabilidad dominical y ausencia de contingencias estructurales.

Junto a ello, el hecho de ostentar LIFE una posición mayoritaria en la comunidad no le confiere, por sí solo, el derecho a utilizar la finca de manera exclusiva ni a imponer unilateralmente un destino económico determinado. El artículo 394 del **Código Civil** reconoce a cada comunero el derecho a usar la cosa común, pero siempre que dicho uso no perjudique el interés de la comunidad ni impida a los demás condueños servirse de

²⁹ Audiencia Provincial de Tarragona. (2019). *Sentencia núm. 498/2019, de 30 de octubre de 2019.*

ella conforme a su derecho. La implantación de una planta fotovoltaica, por su carácter intensivo, permanente y excluyente, puede suponer una privación efectiva del uso para los comuneros minoritarios, lo que excede claramente del uso tolerable en un régimen ordinario de copropiedad.

Esta limitación se ve reforzada por lo dispuesto en el artículo 397 del Código Civil, que prohíbe expresamente la realización de alteraciones sustanciales en la cosa común sin el consentimiento unánime de todos los condueños, incluso cuando dichas alteraciones pudieran resultar objetivamente beneficiosas. La instalación de una planta fotovoltaica no puede calificarse como un acto de mera administración, sino como una modificación sustancial del destino y configuración de la finca, que rebasa el ámbito del artículo 398 del Código Civil. En este sentido, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia nº 21/2015, de 2 de febrero, resulta particularmente ilustrativa, al considerar que la instalación de placas fotovoltaicas constituye una obra de gran envergadura que afecta a un elemento común y exige, por tanto, la unanimidad de los copropietarios, no siendo suficiente una mayoría cualificada.³⁰ Esta doctrina resulta plenamente trasladable al supuesto analizado y refuerza el carácter estructural de la actuación proyectada por LIFE.

De forma complementaria, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana nº 1307/2011, de 24 de junio, aunque dictada en el ámbito contencioso-administrativo, aporta un argumento adicional de gran relevancia, al calificar la actividad de un huerto solar fotovoltaico como una actividad de carácter industrial.³¹ Esta calificación permite sostener que la implantación de la planta no solo excede los actos de mera administración, sino que implica una alteración del destino económico del suelo, reforzando así la exigencia de consentimiento unánime y debilitando cualquier pretensión de amparar el proyecto en un uso ordinario o compatible de la cosa común.

Asimismo, la jurisprudencia ha advertido de las consecuencias jurídicas del uso exclusivo impuesto sin consentimiento. La Sentencia de la Audiencia Provincial de Tarragona nº

³⁰ Audiencia Provincial de Valencia. (2015). Sentencia núm. 21/2015, de 2 de febrero de 2015.

³¹ Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana — Sala de lo Contencioso-Administrativo. (2011). Sentencia núm. 1307/2011, de 24 de junio de 2011.

75/2020, de 16 de abril, declara que el uso exclusivo y excluyente de un bien común por parte de un comunero, frente a la oposición expresa de los demás, genera un perjuicio indemnizable.³² En una línea similar, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia nº 451/2014, de 4 de noviembre, analiza la reserva unilateral de un uso exclusivo para la instalación de placas fotovoltaicas y pone de relieve que dicha imposición puede constituir un abuso de derecho cuando priva a los restantes comuneros de sus facultades de uso y disfrute.³³ Trasladado al caso de LIFE, ello implica que la ejecución del proyecto sin el consentimiento de los minoritarios no solo podría ser paralizada judicialmente, sino que también podría dar lugar a reclamaciones indemnizatorias por los daños derivados de la privación de uso.

A estos riesgos se añade el pleno derecho de los comuneros no vendedores a disponer libremente de su cuota. Conforme al artículo 399 del Código Civil, cada copropietario puede enajenar, ceder o gravar su participación indivisa, lo que abre la posibilidad de que el 30 % restante sea transmitido a terceros ajenos o incluso contrarios a los intereses del proyecto, introduciendo un factor adicional de inestabilidad. Asimismo, el régimen legal del retracto de comuneros, regulado en el artículo 1522 del Código Civil, puede operar tanto en la fase inicial como en eventuales transmisiones futuras, permitiendo a los minoritarios adquirir la participación transmitida a un tercero en las mismas condiciones, con el consiguiente impacto sobre el control y la gobernanza del activo.

Frente a este escenario, la reducción o neutralización del riesgo pasa necesariamente por la articulación de pactos contractuales específicos que modulen el régimen legal supletorio de la comunidad.

El instrumento más directo para contener la amenaza de la división es el pacto de indivisión previsto en el segundo párrafo del artículo 400 del Código Civil, que permite a los comuneros acordar la conservación de la cosa indivisa por un plazo determinado, no superior a diez años, prorrogable. Para que este pacto sea plenamente eficaz, debe ser suscrito por todos los condóminos y resulta altamente recomendable su elevación a

³² Audiencia Provincial de Tarragona. (2020). *Sentencia núm. 75/2020, de 16 de abril de 2020.*

³³ Audiencia Provincial de Murcia. (2014). *Sentencia núm. 451/2014, de 4 de noviembre de 2014.*

escritura pública y su inscripción en el Registro de la Propiedad, a fin de garantizar su oponibilidad frente a terceros adquirentes de cuotas.

Complementariamente, resulta esencial formalizar un acuerdo unánime de regulación del uso y explotación de la finca, al amparo del propio artículo 392 del Código Civil, que reconoce la primacía de los pactos entre comuneros. Mediante este acuerdo puede atribuirse a LIFE el uso exclusivo del suelo para la implantación y explotación de la planta fotovoltaica, estableciendo a favor de los comuneros minoritarios una contraprestación económica (ya sea un canon fijo, una participación en los ingresos o una combinación de ambos) que legitime el sacrificio de su derecho de uso y elimine el riesgo de futuras impugnaciones.

Finalmente, y en un plano estrictamente defensivo, para el supuesto de que los minoritarios ejerciten la acción de división sin que exista un pacto de indivisión vigente, cabría invocar la doctrina de la indivisibilidad funcional o económica de la finca. El artículo 401 del Código Civil impide la división material cuando esta haga la cosa inservible para el uso a que se destina, y el artículo 404 prevé que, si el bien es esencialmente indivisible y no hay acuerdo, proceda su venta y reparto del precio. En el contexto de un proyecto fotovoltaico, puede sostenerse que la finca constituye una unidad de explotación energética cuya fragmentación la haría inviable desde el punto de vista técnico y económico, desplazando el conflicto desde el plano físico al económico.

En el supuesto analizado, la adquisición por parte de LIFE del 70 % de la finca, manteniéndose el 30 % restante en manos de otros copropietarios, no elimina los riesgos jurídicos inherentes al régimen de comunidad ordinaria, sino que los mantiene plenamente vigentes. Los comuneros minoritarios conservan facultades legales de especial intensidad —en particular, el derecho a instar la división de la cosa común, la oposición a usos exclusivos o alteraciones sustanciales del inmueble y la libre disposición de su cuota— que pueden comprometer de forma directa la estabilidad dominical y la continuidad del proyecto fotovoltaico.

Por ello, mientras subsista el proindiviso, la viabilidad jurídica y financiera del proyecto LIFE exige necesariamente la adopción de pactos unánimes que modulen el régimen legal supletorio, en especial un pacto de indivisión y un acuerdo de regulación del uso y explotación del suelo. En ausencia de dichos instrumentos, la comunidad de bienes constituye un factor de riesgo estructural incompatible con las exigencias de seguridad, previsibilidad y bancabilidad propias de una inversión energética de largo plazo.

IV.5 Sobre la estructura jurídica de la operación de compra y la protección de LIFE frente a eventuales derechos de terceros

La operación de adquisición del suelo requiere diseñarse de manera que la sociedad LIFE cuente con la máxima protección jurídica frente a eventuales derechos de terceros, cargas ocultas, situaciones de proindiviso y riesgos derivados de la posible existencia de contaminación. Para alcanzar dicho objetivo, la primera línea de defensa debe apoyarse en el sistema de publicidad registral. El artículo 34 de la Ley Hipotecaria establece la protección del tercero hipotecario que adquiere a título oneroso y de buena fe de quien aparece en el Registro como titular, siempre que su derecho se inscriba, lo que convierte la adquisición en inatacable frente a derechos no inscritos³⁴. Este principio se articula conjuntamente con el artículo 38 de la misma ley, que presume la existencia y extensión de los derechos inscritos, de manera que la realidad registral se convierte en criterio decisivo para determinar la oponibilidad de los derechos frente a terceros.³⁵ En consecuencia, la operación debe estructurarse para que la adquisición se formalice en escritura pública y se inscriba inmediatamente, garantizando así la protección derivada de la fe pública registral.

Este esquema de protección se completa con el principio de tracto sucesivo, consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual ningún derecho puede

³⁴ Ley Hipotecaria. (1946). *Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la Ley Hipotecaria*. Boletín Oficial del Estado, núm. 58, de 27 de febrero de 1946, art. 34.

³⁵ Ley Hipotecaria. (1946). *Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la Ley Hipotecaria*. Boletín Oficial del Estado, núm. 58, de 27 de febrero de 1946, art. 38

inscribirse si no consta previamente inscrito el derecho del otorgante.³⁶ Este principio refuerza la idea del Registro de la Propiedad como una cadena ininterrumpida de titularidades jurídicas, en la que cada transmisión se apoya en la anterior, y justifica la exigencia de que los vendedores figuren previamente como titulares registrales o procedan, en su caso, a la inmatriculación previa de las fincas antes de su transmisión a LIFE.

No obstante, la inscripción por sí sola no agota la protección jurídica del adquirente. La operación debe precederse de una due diligence registral completa, consistente en la obtención de notas simples actualizadas, verificación de titularidad, identificación de cargas y comprobación de la coherencia entre superficie, linderos y datos catastrales. Esta revisión resulta imprescindible para determinar la legitimidad de los transmitentes, evitar la aparición de cargas omitidas y asegurar la inscripción sin defectos. De igual modo, la obligación de saneamiento por evicción, derivada de los artículos 1461 y 1474 del Código Civil, impone a los transmitentes la responsabilidad de garantizar la posesión legal y pacífica del bien, reforzando la posición de LIFE ante la aparición de derechos de terceros con preferencia registral o sustantiva.³⁷

Una dificultad adicional se presenta cuando las fincas objeto de adquisición no se encuentran inmatriculadas en el Registro de la Propiedad. En tal contexto, los artículos 198 y siguientes de la Ley Hipotecaria contemplan procedimientos específicos para la primera inscripción, pero hasta su culminación persiste el riesgo jurídico de que existan cargas o titulares previos no detectables por vía registral.³⁸ Por ello, la solución más segura es exigir que los vendedores procedan a la inmatriculación previa en su favor, de forma que la transmisión se realice por titulares registrales y el derecho de LIFE pueda acceder al Registro inmediatamente. Si ello no fuera posible, LIFE podrá adquirir

³⁶ Ley Hipotecaria. (1946). *Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la Ley Hipotecaria*. Boletín Oficial del Estado, núm. 58, de 27 de febrero de 1946, art. 20.

³⁷ Código Civil. (1889). *Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil*. Gaceta de Madrid, núm. 206, de 25 de julio de 1889, art. 1461.

Código Civil. (1889). *Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil*. Gaceta de Madrid, núm. 206, de 25 de julio de 1889, art. 1474.

³⁸ Ley Hipotecaria. (1946). *Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la Ley Hipotecaria*. Boletín Oficial del Estado, núm. 58, de 27 de febrero de 1946, arts. 198 y ss

mediante título público e iniciar el procedimiento de inmatriculación, pero esta alternativa obliga a reforzar las garantías contractuales mediante la retención de una porción significativa del precio y el establecimiento de avales bancarios a primer requerimiento, al menos hasta que la inmatriculación sea firme y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 207 de la Ley Hipotecaria, el cual establece, en estos supuestos, una suspensión temporal de los efectos de la fe pública registral del artículo 34 durante un plazo de dos años desde la inmatriculación.³⁹ Este auténtico “periodo de cuarentena” implica que, durante dicho plazo, la adquisición no queda plenamente blindada frente a eventuales titulares ocultos, lo que justifica la necesidad de reforzar contractualmente la posición de LIFE mediante retenciones de precio, avales bancarios a primer requerimiento u otras garantías financieras equivalentes hasta la plena consolidación registral del derecho adquirido.

La existencia de un proindiviso añade riesgos específicos. Conforme al régimen de la comunidad ordinaria regulado en los artículos 392 a 406 del Código Civil, la adopción de acuerdos que excedan de la mera administración exige unanimidad, lo que incluye la constitución de derechos reales como el de superficie o la imposición de arrendamientos de larga duración. Además, cualquier comunero conserva la facultad de ejercitar la acción de división de la cosa común en virtud del artículo 400 del Código Civil, lo que podría abocar a la venta en pública subasta, con consecuencias inciertas para la continuidad del proyecto⁴⁰. Por ello, la solución más segura pasa por adquirir el 100% de las cuotas o, subsidiariamente, lograr la extinción del condominio mediante disolución y adjudicación de la finca en pleno dominio, evitando la persistencia del régimen de comunidad.

De mantenerse la situación de proindiviso, LIFE podría instar la acción de división, pero la jurisprudencia ha señalado (como recuerda la Sentencia de la Audiencia Provincial de Tarragona nº 498/2019⁴¹) que cuando los bienes comunes se encuentran integrados en una estructura de explotación conjunta, la simple división puede resultar improcedente,

³⁹ Ley Hipotecaria. (1946). *Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la Ley Hipotecaria*. Boletín Oficial del Estado, núm. 58, de 27 de febrero de 1946, art. 207.

⁴⁰ Código Civil. (1889). *Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil*. Gaceta de Madrid, núm. 206, de 25 de julio de 1889, art. 400.

⁴¹ Audiencia Provincial de Tarragona. (2019). *Sentencia núm. 498/2019, de 30 de octubre*.

siendo necesario aplicar las normas propias de liquidación y disolución. Esta doctrina puede utilizarse como argumento para limitar la capacidad de los comuneros minoritarios de obstaculizar el proyecto, pero requiere una adecuada instrumentación contractual que acredite la existencia de una explotación conjunta o de una sociedad irregular.

A la protección registral debe añadirse una protección ambiental independiente. La mera manifestación de los vendedores sobre la inexistencia de contaminación resulta jurídicamente insuficiente. La Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular⁴², impone en su artículo 98.3 la obligación de declarar en el título de transmisión la existencia de actividades potencialmente contaminantes conforme al listado del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero. Esta obligación de declaración no se agota en el plano contractual, sino que proyecta efectos registrales relevantes. En particular, el artículo 8 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, impone la constancia registral, mediante nota marginal en el Registro de la Propiedad, de la existencia de actividades potencialmente contaminantes del suelo⁴³. Dicha publicidad registral dota a esta información de plena oponibilidad frente a terceros, reforzando la necesidad de una due diligence ambiental previa que permita a LIFE conocer y gestionar adecuadamente este riesgo antes de adquirir o constituir derechos reales sobre la finca.

Además, el saneamiento por vicios ocultos del artículo 1484 del Código Civil se ve especialmente reforzado cuando la contaminación hace impropio el uso del suelo⁴⁴. **Por** ello, la operación debe incorporar una due diligence ambiental rigurosa, que incluya un informe de Fase I y, cuando existan indicios, una Fase II con toma de muestras, análisis de laboratorio y comparación con niveles genéricos de referencia.

En la escritura pública y el contrato privado de compraventa deberán incorporarse manifestaciones y garantías exhaustivas sobre titularidad, ausencia de cargas, inexistencia de servidumbres ocultas, inexistencia de procesos judiciales o administrativos pendientes,

⁴² Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. Boletín Oficial del Estado, núm. 85, de 9 de abril de 2022, art. 98.3.

⁴³ Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados. Boletín Oficial del Estado, núm. 15, de 18 de enero de 2005, art. 8.

⁴⁴ Código Civil. (1889). *Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil*. Gaceta de Madrid, núm. 206, de 25 de julio de 1889, art. 1484.

y ausencia de contaminación o de actividades que pudieran haber generado afecciones ambientales. Para dotar de eficacia a dichas obligaciones, resulta indispensable la inclusión de cláusulas de indemnidad a favor de LIFE y la constitución de retenciones de precio y avales bancarios que respondan frente a reparaciones, sanciones o costes de descontaminación.

Así, la estructura operativa más segura para LIFE exige: primero, la inmatriculación previa de las fincas por los vendedores; segundo, la realización de una due diligence registral y ambiental completa; tercero, la formalización en escritura pública y su inscripción inmediata en el Registro de la Propiedad; cuarto, la incorporación de manifestaciones y garantías reforzadas con cláusulas de indemnidad; y, por último, la fijación de garantías financieras consistentes en retención de precio y aval bancario a primer requerimiento. Solo la combinación de protección registral, rigor contractual y verificación ambiental permitirá alcanzar la máxima seguridad jurídica frente a derechos de terceros, cargas ocultas y contingencias medioambientales, garantizando la viabilidad del proyecto fotovoltaico promovido por LIFE y asegurando la tranquilidad jurídica exigida por financiadores e inversores.

La operación de adquisición del suelo sobre el que se proyecta la implantación de la planta fotovoltaica debe configurarse de modo que la sociedad LIFE quede situada, desde el inicio, en una posición jurídica sólida y resistente frente a la eventual existencia de derechos de terceros, cargas ocultas, situaciones de proindiviso y contingencias de carácter ambiental. La naturaleza de este tipo de proyectos (intensivos en capital, con largos horizontes temporales de amortización y una clara vocación de permanencia) exige un diseño jurídico especialmente cuidadoso, que no se limite a la adquisición formal del terreno, sino que anticipe y neutralice los riesgos estructurales que pueden comprometer su viabilidad futura.

En este contexto, la primera capa de protección debe articularse necesariamente a través del sistema de publicidad registral. El artículo 34 de la Ley Hipotecaria consagra el principio de fe pública registral, otorgando protección al tercero que adquiere a título oneroso y de buena fe de quien aparece en el Registro como titular, siempre que inscriba

su derecho. Este principio, en conexión directa con el artículo 38 del mismo texto legal (que presume la existencia y extensión de los derechos inscritos), convierte la realidad registral en el parámetro esencial para determinar la oponibilidad de los derechos frente a terceros. Desde esta perspectiva, la operación debe estructurarse de forma que la adquisición se formalice en escritura pública y acceda de manera inmediata al Registro de la Propiedad, garantizando que LIFE quede plenamente amparada frente a derechos no inscritos, situaciones jurídicas ocultas o reclamaciones basadas en realidades extrarregistrales.

Ahora bien, la inscripción registral, aun siendo imprescindible, no agota por sí sola la protección jurídica del adquirente. Resulta esencial que la operación venga precedida de una due diligence registral exhaustiva, que permita verificar la titularidad real de los transmitentes, identificar cargas, gravámenes y servidumbres, y comprobar la coherencia entre la descripción registral, la realidad física de la finca y los datos catastrales. Esta revisión previa es determinante para evitar defectos de inscripción y detectar contingencias jurídicas latentes. A ello se suma la obligación de saneamiento por evicción, derivada de los artículos 1461 y 1474 del Código Civil, que impone a los vendedores la responsabilidad de garantizar la posesión legal y pacífica del bien transmitido, reforzando la posición de LIFE frente a la eventual aparición de derechos de terceros con preferencia registral o sustantiva.

Un riesgo adicional surge cuando las fincas objeto de adquisición no se encuentran previamente inmatriculadas. Aunque la Ley Hipotecaria prevé mecanismos para la primera inscripción (en particular, el procedimiento del doble título del artículo 205), lo cierto es que hasta que la inmatriculación no se consolida subsiste un margen de incertidumbre jurídica relevante, derivado de la posible existencia de titulares o cargas no detectables por vía registral. La doctrina reiterada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública pone de manifiesto el rigor con el que se examinan estos expedientes, precisamente para evitar la creación de títulos instrumentales. Desde una perspectiva de máxima seguridad jurídica, resulta por ello recomendable exigir que sean los propios vendedores quienes procedan a la inmatriculación previa, de modo que LIFE

adquiera directamente de titulares registrales. Solo de forma subsidiaria cabría asumir la inmatriculación por la propia LIFE, reforzando en tal caso las garantías contractuales mediante retenciones de precio y avales bancarios a primer requerimiento, al menos hasta que la inscripción sea firme y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 207 de la Ley Hipotecaria.

La problemática adquiere una especial intensidad cuando el suelo se encuentra sujeto a un régimen de proindiviso. Conforme a los artículos 392 a 406 del Código Civil, los actos que exceden de la mera administración requieren el consentimiento unánime de todos los comuneros. La implantación de una planta fotovoltaica, por su carácter estructural, su vocación de permanencia y la profunda alteración que introduce en el uso, destino económico y configuración física de la finca, no puede calificarse como un acto de simple administración, sino como un auténtico acto de disposición. En consecuencia, resulta exigible la unanimidad prevista en el artículo 397 del Código Civil, no siendo suficiente el acuerdo mayoritario.

Desde una perspectiva material, este riesgo se ve claramente reflejado en la doctrina sentada por la Sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia nº 272/2020, de 5 de octubre. Aunque dictada en el ámbito penal, la resolución realiza un análisis de fondo de gran valor civil al examinar un contrato de cesión de solar a cambio de obra futura. El tribunal concluye que quien entrega un bien presente a cambio de una expectativa futura ostenta, hasta la efectiva materialización de esta, un mero derecho de crédito frente a la contraparte, y no un derecho real con eficacia erga omnes.⁴⁵ Esta conclusión pone de relieve la posición de debilidad estructural de quien confía la protección de su inversión únicamente al cumplimiento contractual del otro, quedando “a merced de su buena gestión, solvencia y correcto cumplimiento”. Trasladado al caso de LIFE, ello evidencia que la mera adquisición de una cuota en proindiviso, sin una adecuada articulación de derechos reales o garantías reforzadas, sitúa al inversor en una posición jurídicamente vulnerable frente a bloqueos, incumplimientos o cambios de voluntad de los restantes comuneros.

⁴⁵ Audiencia Provincial de Murcia. (2020). *Sentencia núm. 272/2020, de 5 de octubre*.

La propia sentencia subraya la importancia de articular garantías contractuales eficaces (como condiciones resolutorias expresas, reservas de dominio, avales a primer requerimiento o seguros de caución) para evitar que el riesgo del proyecto recaiga íntegramente sobre quien adelanta la inversión. Este razonamiento refuerza de manera directa la necesidad, en el caso de LIFE, de no confiar exclusivamente en la titularidad formal de una participación indivisa, sino de “blindar” la operación mediante la adquisición del pleno dominio o, al menos, mediante una estructura contractual y real que garantice el uso exclusivo y estable del suelo para la explotación fotovoltaica.

A este riesgo se añade, además, la facultad que el artículo 400 del Código Civil reconoce a cualquier comunero para instar en cualquier momento la división de la cosa común. El ejercicio de esta acción podría desembocar en una venta en pública subasta con consecuencias difícilmente compatibles con la continuidad del proyecto. La solución jurídicamente más segura pasa, por tanto, por la adquisición del cien por cien de las cuotas de la finca o por la extinción del condominio mediante su disolución y adjudicación en pleno dominio. Solo de forma residual cabría contemplar el mantenimiento del proindiviso, acompañado de una instrumentación contractual particularmente robusta. En este sentido, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Tarragona nº 498/2019 recuerda que, cuando los bienes comunes se integran en una explotación unitaria, la división material puede resultar improcedente, siendo necesario acudir a mecanismos de liquidación propios de una explotación conjunta. No obstante, esta doctrina no elimina el riesgo, sino que únicamente lo atenúa, al exigir una acreditación sólida de dicha explotación y su adecuada articulación jurídica.

Junto a la dimensión registral y civil, la protección de LIFE debe extenderse de forma autónoma al ámbito ambiental. La mera manifestación de los vendedores sobre la inexistencia de contaminación resulta jurídicamente insuficiente. La Ley 7/2022, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, impone la obligación de declarar en el título de transmisión la existencia de actividades potencialmente contaminantes, y la eventual contaminación puede constituir un vicio oculto en los términos del artículo 1484 del Código Civil cuando haga impropio el bien para el uso

proyectado. Por ello, la operación debe incorporar una due diligence ambiental rigurosa, que incluya al menos un estudio de Fase I y, cuando existan indicios razonables, una Fase II con análisis de laboratorio.

Finalmente, la viabilidad jurídica y financiera del proyecto exige la constitución de derechos reales estables sobre la finca (como el derecho de superficie o las servidumbres necesarias) que garanticen la permanencia del uso fotovoltaico y su plena oponibilidad frente a terceros. Las resoluciones recientes de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública han reiterado la estricta aplicación de los principios de tracto sucesivo y titulación pública, negando la inscripción de derechos reales cuando quien los constituye no es titular registral o cuando se pretende fundamentar la inscripción en resoluciones administrativas carentes de eficacia traslativa real.⁴⁶

Con el fin de garantizar a LIFE el máximo nivel de seguridad jurídica en la adquisición del suelo y de neutralizar de forma preventiva los riesgos derivados de la posible concurrencia de derechos de terceros, la existencia de cargas ocultas, situaciones de cotitularidad en régimen de proindiviso y contingencias de carácter medioambiental, la operación debe concebirse y ejecutarse conforme a un plan jurídico integral que articule de manera coherente la regularización registral, la verificación previa de riesgos y la adecuada asignación contractual de responsabilidades. En este sentido, resulta esencial que la operación se apoye, con carácter prioritario, en la regularización registral previa de las fincas, exigiendo que los vendedores procedan a su inmatriculación y figuren como titulares registrales antes de la transmisión, de modo que LIFE adquiera directamente de quien ostenta la titularidad formal en el Registro de la Propiedad. Solo de forma subsidiaria debería contemplarse la asunción del proceso de inmatriculación por parte de LIFE, reforzando en tal caso la operación mediante un sistema de garantías contractuales y financieras adicionales que mitiguen el riesgo inherente al periodo de consolidación registral.

⁴⁶ Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. (s. f.). *Resoluciones sobre principios de tracto sucesivo y titulación pública.*

Paralelamente, la adquisición debe venir precedida de una due diligence integral, de naturaleza tanto registral como ambiental, orientada a verificar con carácter previo la titularidad y situación jurídica de las fincas, la inexistencia de cargas, gravámenes, limitaciones o afecciones no detectadas, así como la posible presencia de actividades potencialmente contaminantes del suelo o riesgos ambientales latentes que pudieran comprometer el uso proyectado. Sobre la base de dicha verificación, la transmisión deberá formalizarse necesariamente en escritura pública e inscribirse de manera inmediata en el Registro de la Propiedad, como presupuesto indispensable para activar la protección derivada de la fe pública registral y asegurar la plena oponibilidad del derecho adquirido frente a terceros.

Asimismo, la estructura contractual de la operación deberá incorporar un sistema reforzado de manifestaciones y garantías por parte de los transmitentes, relativas, entre otros extremos esenciales, a la titularidad dominical plena, la ausencia de cargas ocultas, la inexistencia de procedimientos judiciales o administrativos en curso y la inexistencia de contaminación o de actividades susceptibles de haber generado afecciones ambientales, todo ello complementado con cláusulas de indemnidad específicamente diseñadas para cubrir cualquier contingencia sobrevenida que pudiera afectar a la posición jurídica o económica de LIFE. Finalmente, este esquema de protección deberá completarse mediante el establecimiento de garantías financieras efectivas, tales como la retención de una parte relevante del precio y la exigencia de avales bancarios a primer requerimiento, destinadas a asegurar el efectivo cumplimiento de las obligaciones asumidas por los vendedores y a cubrir eventuales responsabilidades hasta la plena consolidación registral del derecho adquirido.

La correcta y coordinada ejecución de este plan permitirá dotar a LIFE de una posición jurídica sólida, estable y alineada con las exigencias propias de un proyecto fotovoltaico de larga duración, proporcionando la seguridad necesaria tanto para la ejecución del proyecto como para su adecuada financiación por entidades prestamistas e inversores.

IV.6 Sobre las acciones contra los transmitentes en caso de ocultación de la información

LIFE dispone de un marco de protección jurídica completo, sistemático y de elevada intensidad frente a la eventual ocultación de información relevante por parte de los transmitentes del suelo, en particular en relación con la existencia de contaminación del terreno, afecciones ambientales no declaradas o derechos de terceros incompatibles con la implantación y explotación de la planta fotovoltaica proyectada. El ordenamiento civil español articula un conjunto de remedios contractuales y precontractuales que no trasladan al adquirente diligente los riesgos derivados de déficits informativos esenciales, sino que permiten restablecer el equilibrio contractual o, cuando el defecto incide sobre la base misma del negocio, privar de eficacia al consentimiento prestado.

La reacción jurídica natural se encuadra, en primer término, en el régimen del saneamiento por vicios ocultos, integrado en la obligación esencial del vendedor de entregar y sanear la cosa vendida, conforme a los artículos 1461 y 1474 del Código Civil.⁴⁷ El artículo 1484 del mismo cuerpo legal configura el vicio oculto como aquel defecto no manifiesto que hace la cosa impropia para el uso a que se la destina o disminuye su valor de manera relevante.⁴⁸ En una operación orientada a la implantación de una instalación fotovoltaica, la contaminación del suelo, la concurrencia de afecciones ambientales relevantes o la existencia de limitaciones jurídicas no declaradas se subsumen plenamente en dicha definición, al incidir de forma directa y sustancial sobre la viabilidad técnica, económica y jurídica del proyecto. Para la prosperabilidad de la acción, la jurisprudencia exige que el vicio sea oculto, grave y preexistente a la transmisión. El carácter oculto no queda desvirtuado por la condición de LIFE como operador especializado, pues dicha cualificación no impone la realización de investigaciones extraordinarias en ausencia de indicios razonables, máxime cuando el vendedor ha garantizado la idoneidad del bien para el destino proyectado. Esta interpretación restrictiva del concepto de defecto fácilmente reconocible ha sido expresamente avalada por la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid nº 183/2014⁴⁹. La gravedad del vicio concurre cuando este frustra o dificulta

⁴⁷ Código Civil. (1889). *Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil*. Gaceta de Madrid, núm. 206, de 25 de julio de 1889, arts. 1461 y 1474.

⁴⁸ Código Civil. (1889). *Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil*. Gaceta de Madrid, núm. 206, de 25 de julio de 1889, art. 1484.

⁴⁹ Audiencia Provincial de Madrid. (2014). *Sentencia núm. 183/2014*.

sustancialmente el uso fotovoltaico previsto o impone costes de corrección que alteran de manera significativa el equilibrio económico de la operación. La exigencia de preexistencia se satisface cuando la contaminación o afección ya existía al tiempo de la compraventa, con independencia de su manifestación posterior. El artículo 1485 del Código Civil refuerza la tutela del comprador al establecer la responsabilidad del vendedor incluso en supuestos de ignorancia del vicio.⁵⁰ Acreditados estos extremos, el artículo 1486 del Código Civil reconoce a LIFE la facultad de optar entre la acción redhibitoria, con resolución contractual y restitución del precio y gastos, o la acción quanti minoris, consistente en una reducción proporcional del precio⁵¹. En caso de acreditarse la mala fe del vendedor, ambas acciones pueden completarse con la correspondiente reclamación de daños y perjuicios.

Cuando la información omitida se refiera a la existencia de cargas, servidumbres u otros derechos reales no aparentes ni declarados, resulta de aplicación el régimen específico del saneamiento por gravámenes ocultos previsto en el artículo 1483 del Código Civil. Dicho precepto habilita al adquirente, dentro del plazo legalmente establecido, para resolver el contrato o reclamar la indemnización correspondiente cuando la carga sea de tal entidad que razonablemente permita concluir que no habría adquirido la finca de haberla conocido, reforzando la protección frente a limitaciones jurídicas incompatibles con el destino económico del bien⁵².

La tutela alcanza su máxima intensidad cuando la ocultación de información relevante responde a una conducta deliberada del transmitente, en cuyo caso entra en juego la figura del dolo como vicio del consentimiento. El artículo 1269 del Código Civil tipifica el dolo, y la jurisprudencia ha consolidado de forma pacífica la equiparación del silencio intencional o reticencia dolosa a las maniobras activas de engaño cuando existe un deber cualificado de información.⁵³ En operaciones inmobiliarias con un destino específico, complejo y económicamente relevante, como la implantación de una planta fotovoltaica,

⁵⁰ Código Civil. (1889). *Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil*. Gaceta de Madrid, núm. 206, de 25 de julio de 1889, art. 1485.

⁵¹ Código Civil. (1889). *Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil*. Gaceta de Madrid, núm. 206, de 25 de julio de 1889, art. 1486.

⁵² Código Civil. (1889). *Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil*. Gaceta de Madrid, núm. 206, de 25 de julio de 1889, art. 1483.

⁵³ Código Civil. (1889). *Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil*. Gaceta de Madrid, núm. 206, de 25 de julio de 1889, art. 1269.

el deber de información del vendedor se ve especialmente reforzado. La omisión de circunstancias esenciales que el transmitente conoce o debe conocer como determinantes para la decisión del comprador vicia el consentimiento y justifica la anulabilidad del contrato. En este sentido, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid nº 57/2015, aun referida a un producto financiero vinculado a un proyecto fotovoltaico, establece un razonamiento plenamente trasladable al ámbito inmobiliario, al subrayar que la ocultación de riesgos que inciden directamente en la viabilidad económica del negocio impide una formación válida de la voluntad contractual⁵⁴. Si LIFE acredita que los transmitentes conocían y ocultaron deliberadamente la existencia de contaminación, afecciones ambientales o derechos de terceros incompatibles con el proyecto, no se estaría ante un mero supuesto de defectuosidad objetiva del bien, sino ante una alteración sustancial de la base negocial, con la consiguiente habilitación de la acción de anulabilidad, la restitución recíproca de las prestaciones y la indemnización íntegra de los daños y perjuicios causados.

En escenarios de especial gravedad, cuando los defectos o limitaciones jurídicas sean de tal entidad que hagan la finca definitiva y estructuralmente inhábil para el desarrollo del proyecto fotovoltaico, cabe incluso la aplicación de la doctrina jurisprudencial del *aliud pro alio*. En tales supuestos, no nos encontraríamos ante un cumplimiento defectuoso, sino ante un incumplimiento esencial del contrato, por haberse entregado una cosa sustancialmente distinta de la pactada. La Sentencia de la Audiencia Provincial de Vizcaya/Bizkaia nº 195/2018 delimita con claridad esta figura frente al régimen de saneamiento, destacando su principal consecuencia práctica: la posibilidad de accionar conforme al régimen general de resolución contractual del artículo 1124 del Código Civil, sometido al plazo ordinario de prescripción de las acciones personales, y no al breve plazo de caducidad propio de las acciones edilicias.⁵⁵

Desde la perspectiva probatoria, el éxito de cualquiera de estas vías exige que LIFE acredite de forma rigurosa la preexistencia del vicio o gravamen a la fecha de la transmisión, su carácter oculto (incluso para un operador especializado) y su gravedad en términos de frustración o alteración sustancial del destino económico del bien. En los

⁵⁴ Audiencia Provincial de Madrid. (2015). *Sentencia núm. 57/2015*.

⁵⁵ Audiencia Provincial de Vizcaya/Bizkaia. (2018). *Sentencia núm. 195/2018*

supuestos de dolo, será además imprescindible demostrar el conocimiento y la conducta omisiva consciente de los transmitentes, admitiéndose a tal efecto la prueba indiciaria conforme a la doctrina jurisprudencial consolidada.

En conclusión, el sistema jurídico español proporciona a LIFE un conjunto de instrumentos de tutela plenamente adecuados para proteger su inversión frente a déficits informativos relevantes, con una lógica de intensidad progresiva que permite adaptar la respuesta jurídica a la gravedad del defecto descubierto y a su impacto real sobre el proyecto. La estrategia procesal deberá alinearse con los objetivos empresariales perseguidos: si la inviabilidad del proyecto es total, la acción redhibitoria, la anulabilidad por dolo o la resolución por *aliud pro alio* permitirán la desvinculación íntegra de la operación con pleno resarcimiento económico; si, por el contrario, el proyecto sigue siendo viable aunque más oneroso, la acción permitirá ajustar el precio a la realidad del activo, sin perjuicio de reclamar una indemnización adicional cuando concurren los presupuestos del dolo. Todo ello confirma que LIFE se encuentra jurídicamente amparada por un régimen de protección robusto, técnicamente coherente y especialmente idóneo para operaciones complejas de inversión energética a largo plazo

V. Conclusiones

El presente dictamen jurídico ha tenido por objeto analizar la viabilidad jurídica de las actuaciones necesarias para que la entidad promotora LIFE pueda asegurar la posesión, el uso y la explotación exclusiva de una finca rústica durante un período mínimo de treinta años, con la finalidad de desarrollar un proyecto de generación de energía solar fotovoltaica. La situación fáctica analizada presenta dos elementos determinantes: por un lado, la finca se encuentra en régimen de comunidad ordinaria de bienes, perteneciendo en proindiviso a varios copropietarios; por otro, los comuneros han otorgado un poder notarial a favor de un tercero limitado de forma expresa y exclusiva a la facultad de proceder a la división de la cosa común. Sobre esta base, el dictamen se ha centrado en determinar la figura jurídica más adecuada para garantizar a LIFE un derecho estable, exclusivo y oponible frente a terceros sobre el terreno, así como en examinar la suficiencia del poder de representación existente para la válida constitución de dicha figura.

Del análisis normativo, doctrinal y jurisprudencial efectuado se concluye que el derecho de superficie se configura como el instrumento jurídico más idóneo para los intereses de LIFE. Frente a otras figuras como el arrendamiento o el usufructo, el derecho de superficie presenta una naturaleza de derecho real autónomo, plenamente inscribible en el Registro de la Propiedad, transmisible y susceptible de gravamen hipotecario, lo que lo convierte en un activo jurídicamente estable y financieramente bancable, al generar un derecho real independiente del dominio del suelo, susceptible de ser hipotecado de forma separada y con vocación de permanencia durante toda la vida útil de la instalación. Esta característica resulta determinante en el marco de operaciones de financiación estructurada o project finance, en las que la existencia de un derecho real sólido, exclusivo y oponible frente a terceros constituye un requisito indispensable para la entrada de entidades financieras e inversores institucionales. Su duración, que puede alcanzar hasta noventa y nueve años conforme al artículo 53 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, resulta plenamente compatible con la explotación de instalaciones fotovoltaicas y con eventuales procesos de repotenciación. Esta

idoneidad se ve reforzada tanto por la normativa sectorial energética como por la doctrina consolidada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que ha reconocido expresamente la viabilidad de la constitución de derechos de superficie para este tipo de proyectos y ha flexibilizado sus requisitos formales, admitiendo su delimitación mediante plano sin necesidad de segregación registral previa. Adicionalmente, la exigencia de inscripción del derecho de superficie comporta necesariamente la regularización previa de la situación registral de las fincas afectadas, incluida su inmatriculación cuando proceda, lo que permite resolver de forma indirecta pero eficaz una de las contingencias iniciales del proyecto y reforzar la seguridad jurídica del conjunto de la operación.

Asimismo, se concluye que el poder notarial otorgado a un tercero con la finalidad exclusiva de proceder a la división de la cosa común resulta manifiestamente insuficiente para constituir un derecho de superficie o un arrendamiento de larga duración. La división de la cosa común constituye un acto de naturaleza extintiva del régimen de copropiedad, orientado a poner fin a la comunidad mediante la adjudicación o enajenación del bien, mientras que la constitución de un derecho de superficie implica un acto de disposición de riguroso dominio y un gravamen de carácter extraordinario que altera de forma sustancial la cosa común, limita de manera prolongada las facultades dominicales de los propietarios y proyecta efectos jurídicos estables frente a terceros durante un largo periodo de tiempo. Conforme a lo dispuesto en el artículo 397 del Código Civil, los actos que exceden de la mera administración y suponen una alteración de la cosa común requieren el consentimiento unánime de todos los comuneros, requisito que no puede entenderse cumplido mediante un poder conferido exclusivamente para la división.

En consecuencia, resulta jurídicamente indispensable el otorgamiento de un nuevo poder notarial, especial y expreso, conferido de forma unánime por todos los copropietarios, que faculte de manera inequívoca para la constitución del derecho de superficie sobre la totalidad de la finca. Dicho poder deberá recoger las condiciones esenciales del negocio jurídico, incluyendo la duración del derecho, la contraprestación económica pactada, la

facultad de formalizar el negocio en escritura pública, su inscripción en el Registro de la Propiedad y la posibilidad de cesión o gravamen del derecho constituido, en particular a favor de las entidades financiadoras del proyecto. La exigencia de unanimidad constituye un presupuesto insoslayable, al tratarse de un acto de disposición que afecta a la integridad de la cosa común, y deberá quedar debidamente acreditada bien mediante la comparecencia personal de todos los comuneros en el otorgamiento de la escritura pública, bien mediante el referido poder especial y expreso.

A la vista de lo anterior, se recomienda a LIFE exigir previamente a los copropietarios el otorgamiento del nuevo poder notarial con el contenido indicado, proceder posteriormente a la formalización en escritura pública del contrato de constitución del derecho de superficie y, finalmente, inscribir dicho derecho en el Registro de la Propiedad. Solo mediante el cumplimiento riguroso de estas actuaciones podrá garantizarse la plena eficacia y oponibilidad frente a terceros del derecho constituido, mitigar los riesgos jurídicos derivados de la situación de proindiviso y dotar al proyecto fotovoltaico de una base jurídica sólida y estable, condición indispensable tanto para su desarrollo como para su adecuada financiación, asegurando así que la estructura inmobiliaria del proyecto se configure como un pilar de certidumbre y no como una fuente de riesgo para inversores y entidades financieras.

VI. Bibliografía

- Audiencia Provincial de Girona (Sección 1.ª).** (2020). *Sentencia núm. 705/2020.*
- Audiencia Provincial de La Rioja (Sección 1.ª).** (2014). *Sentencia núm. 315/2014.*
- Audiencia Provincial de Madrid.** (2014). *Sentencia núm. 183/2014.*
- Audiencia Provincial de Madrid.** (2015). *Sentencia núm. 57/2015.*
- Audiencia Provincial de Murcia.** (2014). *Sentencia núm. 451/2014, de 4 de noviembre de 2014.*
- Audiencia Provincial de Murcia.** (2020). *Sentencia núm. 272/2020, de 5 de octubre.*
- Audiencia Provincial de Palencia (Sección 1.ª).** (2019). *Sentencia núm. 316/2019, de 23 de septiembre.*
- Audiencia Provincial de Tarragona (Sección 1.ª).** (2016). *Sentencia de 27 de enero de 2016.*
- Audiencia Provincial de Tarragona.** (2019). *Sentencia núm. 498/2019, de 30 de octubre de 2019.*
- Audiencia Provincial de Tarragona.** (2020). *Sentencia núm. 75/2020, de 16 de abril de 2020.*
- Audiencia Provincial de Valencia.** (2015). *Sentencia núm. 21/2015, de 2 de febrero de 2015.*
- Audiencia Provincial de Vizcaya/Bizkaia.** (2018). *Sentencia núm. 195/2018.*
- Constitución Española.** (1978). *Constitución Española.* Boletín Oficial del Estado, núm. 311, de 29 de diciembre de 1978, art. 24.
- Código Civil.** (1889). *Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.* Gaceta de Madrid / Boletín Oficial del Estado, núm. 206, de 25 de julio de 1889, arts. 392, 394, 397, 399, 400, 1269, 1461, 1474, 1483, 1484, 1485, 1486 y 1522.
- Dirección General de los Registros y del Notariado.** (2012). *Resolución de 15 de febrero de 2012, relativa a la inscripción de un derecho de superficie para la instalación de placas fotovoltaicas.* Boletín Oficial del Estado, núm. 66, de 17 de marzo de 2012.
- Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.** (2017). *Resolución de 27 de noviembre de 2017, sobre la exigencia de consentimiento unánime de los comuneros para la constitución de un derecho de superficie.* Boletín Oficial del Estado, núm. 301, de 12

de diciembre de 2017.

Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. (2022). *Resolución de 21 de junio de 2022, sobre la constitución e inscripción del derecho de superficie sin necesidad de licencia urbanística previa*. Boletín Oficial del Estado, núm. 162, de 8 de julio de 2022.

Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. (s. f.). *Resoluciones sobre los principios de tracto sucesivo y titulación pública*.

España. (2015). *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*. Boletín Oficial del Estado, núm. 261, de 31 de octubre de 2015.

García-Álvarez, G. (2019). Derechos reales y financiación de proyectos: el derecho de superficie como instrumento del *project finance*. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 95(770), 123–156.

González-Varas Ibáñez, S. (2020). *Régimen jurídico del suelo y energías renovables*. Civitas–Thomson Reuters.

Ley de Enjuiciamiento Civil. (2000). *Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil*. Boletín Oficial del Estado, núm. 7, de 8 de enero de 2000, arts. 28.1, 250.1.16.º y 437.1.

Ley Hipotecaria. (1946). *Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la Ley Hipotecaria*. Boletín Oficial del Estado, núm. 58, de 27 de febrero de 1946, arts. 20, 34, 38, 198 y ss., y 207.

Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 85, de 9 de abril de 2022, art. 98.3.

Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 15, de 18 de enero de 2005, art. 8.

Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana (Sala de lo Contencioso-Administrativo). (2011). *Sentencia núm. 1307/2011, de 24 de junio de 2011*.

Tribunal Superior de Justicia de Madrid (Sala de lo Contencioso-Administrativo).

(2018). *Sentencia núm. 383/2018, de 15 de junio.*