

DERECHO DE LAS RELACIONES JURÍDICO-PRIVADAS: PROYECTO ASESORAMIENTO ECOSUN

MARTA SÁNCHEZ FERNÁNDEZ

TUTOR: DIEGO AGULLÓ AGULLÓ

CURSO 2025/2026



**MÁSTER UNIVERSITARIO DE ACCESO A LA ABOGACÍA Y
LA PROCURA**

Contenido

Pregunta 1.	Regímenes jurídicos disponibles para configurar derechos de uso del suelo, con descripción de sus ventajas e inconvenientes para la operación, así como de los requisitos de oponibilidad frente a terceros en cada uno de estos regímenes.....	4
1.1	Compraventa de la propiedad (adquisición de pleno dominio)	4
1.2	Derecho real de superficie.	6
1.3	Contrato de arrendamiento.....	7
1.4	Derecho real de usufructo	10
1.5	Otras figuras complementarias	10
1.5.1	Servidumbres voluntarias	10
1.5.2	Concesión administrativa	11
1.5.3	Cesión de suelo.....	11
1.6	Conclusión	11
1.7	Tabla comparativa.....	13

Pregunta 2.	Los comuneros de la finca que está en proindiviso concedieron un poder a un tercero para formar lotes y dividir el suelo entre los condóminos, extinguiendo así la comunidad. Hay que analizar si este poder sería suficiente para celebrar los contratos que permitan utilizar la finca para el desarrollo del proyecto y, de no serlo, qué requisitos habría de reunir el poder necesario para ello.	14
2.1	Insuficiencia del poder otorgado.....	14
2.2	Distinción entre los actos jurídicos comprendidos y no comprendidos en el poder	14
2.3	Requisitos que debe reunir el poder necesario para el proyecto	15
2.4	Conclusión	16

Pregunta 3.	Si se iniciase un procedimiento judicial de división de cosa común, ¿qué tipo de procedimiento declarativo sería? ¿La notificación de la demanda y del resto de actos de comunicación a los demás comuneros puede efectuarse a través del procurador de la parte demandante? En caso afirmativo ¿cuándo debe solicitarse?	17
3.1	Tipo de procedimiento declarativo.	17
3.2	Notificación a través de procurador del demandante.....	18
3.3	¿Cuándo debe solicitarse la comunicación a través de procurador?.....	20
3.4	Conclusión	21

Pregunta 4.	Como alternativa a la adquisición de derechos de uso, el cliente está negociando la posible compra de los suelos, pero no todos los comuneros quieren vender, por lo que finalmente solo adquiriría el 70% de la finca. En esta situación, ¿qué derecho tienen los condóminos que no venden? ¿Qué pactos se le ocurren para eliminar o reducir este riesgo?	21
4.1	Derechos de los condóminos minoritarios:.....	22
4.2	Pactos y mecanismos para eliminar o reducir los riesgos.....	23

4.3	Recomendación estratégica:	25
Pregunta 5. LIFE compraría el suelo confiando en las manifestaciones de los vendedores sobre su falta de contaminación, así como la ausencia de otros derechos incompatibles con el uso que pretende. Exponga cómo habría de realizarse la operación para que LIFE contara con la mejor de las protecciones frente a los eventuales derechos que terceros pudieran ostentar sobre las fincas.		
5.1	Fase de auditoría o due diligence preventiva.....	25
5.2	Fase de estructuración contractual	28
5.3	Conclusión	30
Pregunta 6. En todo caso, indique qué acciones tendría LIFE contra los transmitentes que le hubieran ocultado alguna información relevante sobre el suelo (contaminación, derechos de terceros, etc.) que pudiera afectar negativamente al desarrollo del proyecto. Acciones de las que dispondría LIFE frente a la ocultación de información relevante por los transmitentes		
6.1	Saneamiento por vicios ocultos	31
6.2	La responsabilidad contractual por incumplimiento.....	32
6.3	La doctrina del “ <i>aliud pro alio</i> ” (entrega de cosa distinta).....	33
6.4	Otros remedios legales concurrentes	34
6.5	Tabla resumen.....	35
6.6	Remedios contractuales específicos y reforzados.....	35
6.7	Conclusión	37

Pregunta 1. Regímenes jurídicos disponibles para configurar derechos de uso del suelo, con descripción de sus ventajas e inconvenientes para la operación, así como de los requisitos de oponibilidad frente a terceros en cada uno de estos regímenes.

Teniendo en cuenta que el objetivo prioritario de la operación es garantizar el uso continuado, pacífico y estable del suelo durante los treinta años de vida útil del parque fotovoltaico, resulta imprescindible analizar de forma comparada los distintos regímenes jurídicos. Para ello, a continuación se expone una hoja de ruta que recoge las principales figuras jurídicas aplicables, con una descripción detallada de sus ventajas, inconvenientes y de los requisitos de oponibilidad frente a terceros.

Como cuestión preliminar hay que advertir que dos de las fincas sobre las que se pretende implantar el proyecto no están inscritas en el Registro de la Propiedad, lo que supone un riesgo adicional desde la perspectiva de la oponibilidad frente a terceros. En consecuencia, sin la previa inmatriculación de dichas fincas no se puede alcanzar el nivel de seguridad requerido para un proyecto de esta naturaleza.

Por otra parte, se indagará en la concreta calificación del suelo sobre el que se proyecta la instalación, sin perjuicio de la normativa urbanística autonómica correspondiente, que será la que determine la compatibilidad del uso energético fotovoltaico y el procedimiento de autorización aplicable.

1.1 Compra-venta de la propiedad (adquisición de pleno dominio)

Mediante la compra-venta, LIFE adquirirá el pleno dominio de las fincas sobre las que se implantará el parque fotovoltaico, asumiendo la condición de propietaria del suelo.

Ventajas

Máxima seguridad jurídica y control absoluto del suelo: La adquisición del dominio confiere a LIFE la plenitud de facultades de uso, disfrute y disposición sobre el inmueble, de conformidad con el artículo 348 del Código Civil, eliminando cualquier uso por terceros que no haya sido expresamente autorizado.

Ausencia de limitación temporal: No existe amenaza de caducidad del derecho o limitación temporal.

Facilidad de financiación: La titularidad del dominio permite constituir directamente hipotecas sobre el inmueble, lo que facilita el acceso a financiación bancaria. Desde la perspectiva de las entidades financiadoras, la propiedad del suelo constituye una garantía más sólida y preferente.

Inconvenientes

Elevado desembolso inicial: La compraventa es la alternativa que supone un mayor desembolso de capital inicial.

Complejidad en fincas en comunidad de bienes: Antes de optar por la compraventa sería de vital importancia saber si contamos con el beneplácito de todos los comuneros, advirtiéndose que, si no todos ellos quieren vender, se produciría una adquisición parcial, en la que LIFE adquiere las cuotas indivisas, entrando en una copropiedad junto con el resto de los comuneros que no vendieron –artículos 392 y siguientes del Código Civil–.

Riesgo de acción de división de la cosa común: La adquisición parcial no elimina el principal riesgo jurídico: la *actio communi dividundo*. Cualquier comunero podrá instar la división de la finca en cualquier momento. Si la finca es indivisible –supuesto habitual en un parque fotovoltaico–, la consecuencia será su adjudicación a un comunero o la venta en pública subasta, con el consiguiente riesgo de pérdida del suelo.

Riesgo de entrada de terceros en la copropiedad: Conforme al artículo 399 del Código Civil, cada comunero puede vender libremente su cuota, lo que significa que LIFE podría encontrarse con nuevos copropietarios en el futuro si los titulares del 30% restante deciden vender su parte a terceros.

Oponibilidad frente a terceros

La oponibilidad se garantiza plenamente mediante la inscripción de la compraventa en el Registro de la Propiedad¹. Una vez inscrita, la titularidad es oponible *erga omnes* –frente a todos–, y queda protegida frente a cualquier derecho no inscrito con anterioridad.

¹ En el caso de fincas no inmatriculadas, la adquisición del dominio no produce plenos efectos frente a terceros hasta que se complete el procedimiento de inmatriculación regulado en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria. Consultar en J. RODRÍGUEZ, “La inmatriculación o el primer acceso de la finca al Registro de la Propiedad”, *Legal Today*, 6 de marzo de 2024.

La importancia de la inscripción es esencial: si LIFE adquiriera la finca pero sin inscribir su derecho, y el vendedor transmite posteriormente la finca a un tercero que sí inscribe de buena fe, este último resultaría protegido por el principio de fe pública registral que se le otorga al tercero hipotecario² —artículo 34 de la Ley Hipotecaria—. En tal caso, LIFE solo tendría acción indemnizatoria frente al vendedor.

1.2 Derecho real de superficie

El derecho real de superficie permite a LIFE construir, mantener y explotar el parque fotovoltaico sobre suelo ajeno, conservando la propiedad de las instalaciones durante el plazo pactado a cambio del pago de un canon.

Ventajas

Menor inversión inicial: El desembolso inicial es considerablemente inferior al de la compraventa.

Flexibilidad en el pago: El canon superficiario puede pactarse de diversas formas: un pago único, una renta periódica o, incluso, una participación en los ingresos generados por el parque.

Facilidad de financiación: Al ser un derecho real, el derecho de superficie es susceptible de ser hipotecable de forma independiente de la propiedad del suelo —artículo 107.2 de la Ley Hipotecaria—. Por tanto, LIFE podría optar por solicitar un préstamo para la construcción del parque y ofrecer como garantía el propio derecho de superficie.

Inconvenientes

Necesidad de consentimiento unánime: Hay que advertir que la constitución de un derecho de superficie es un acto de disposición que grava y afecta a la totalidad de la finca, por lo que requiere el consentimiento unánime de todos los copropietarios, a diferencia de la venta de cuotas indivisas.

² Protección del tercero hipotecario frente a defectos del título del transmitente y derechos no inscritos (artículo 34 de la Ley Hipotecaria): adquisición de derecho inscrito, a título oneroso, de buena fe e inscripción de la adquisición.

Riesgo de reversión de las instalaciones: La propia naturaleza de este derecho implica que, una vez que el plazo pactado finalice —en este caso los treinta años o más—, todo lo construido pasa a ser propiedad del propietario del suelo. Para mitigar este efecto, es fundamental incluir una cláusula de “accesión invertida” o “reversión onerosa”. Mediante este pacto, se obliga al propietario del suelo a adquirir las instalaciones al término del contrato por un precio acordado o método de cálculo previamente establecido, protegiendo así la inversión realizada por LIFE.

Oponibilidad frente a terceros

Para su plena eficacia y oponibilidad *erga omnes*, el derecho de superficie debe constituirse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad³, habiendo inscrito previamente el dominio del suelo. La inscripción le confiere la seguridad propia de un derecho real, protegiéndolo frente a futuros adquirentes del suelo o cualquier otro tercero.

1.3 Contrato de arrendamiento

El arrendamiento implica la cesión del uso y disfrute del terreno a LIFE por un tiempo determinado a cambio de una renta. Cuando el objeto del contrato es una finca rústica cuyo uso principal será la instalación y explotación de un parque fotovoltaico, no se aplica la Ley 49/2003, de Arrendamientos Rústicos —en adelante LAR—, dado que esta ley circunscribe a arrendamientos destinados al aprovechamiento agrícola ganadero o forestal⁴. No obstante, existe un debate doctrinal sobre si los proyectos de energías renovables deben considerarse usos válidos del suelo rústico. En este sentido, algunas normativas autonómicas ya reconocen la generación de energía renovable como un uso permitido del suelo rústico, lo que facilita la obtención de determinadas licencias⁵.

³ La Resolución de 15 de febrero de 2012 de la Dirección General de los Registros y del Notariado estimó el recurso interpuesto por un promotor fotovoltaico y revocó la negativa del Registrador de la Propiedad de Huelva nº2 a inscribir un derecho de superficie sobre las cubiertas de naves industriales. Consolidando así, esta figura como un instrumento jurídico adecuado en estos contextos.

⁴ CUATRECAS LEGAL, S.L.P., “Arrendamiento de finca rústica para instalar placas fotovoltaicas”, *Cuatrecas Actualidad Jurídica*, 19 de junio de 2023.

⁵ ANDERSEN, “Interés público superior y usos del suelo rústico: una reflexión a propósito del despliegue de proyectos de energías renovables”, *Blog despacho Andersen*, 13 de febrero de 2023.

Ventajas

Bajo coste inicial: Es la opción que requiere la menor inversión de capital al inicio de la operación.

Inconvenientes

Inseguridad sobre el régimen jurídico aplicable: Aunque, como se ha indicado, cuando el destino principal del suelo rústico es la instalación y explotación de un parque fotovoltaico no resulta de aplicación la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos (LAR), en la práctica no puede descartarse completamente el riesgo de que se intente invocar su aplicación supletoria o analógica. En este escenario, se aplicaría un régimen legal diseñado para proteger al agricultor o ganadero, no para regular proyectos energéticos. Es por esto que surgen problemas relevantes para el proyecto, entre otros:

a) Duración mínima legal y prórrogas obligatorias: El artículo 12 de la LAR establece una duración mínima legal de 5 años, con prórrogas automáticas salvo denuncia expresa⁶. Aunque en apariencia esto podría parecer compatible con un proyecto de treinta años, en realidad supone una rigidez normativa que limita la autonomía de la voluntad y no es atractivo de cara a bancos e inversores.

b) Derechos de adquisición preferente de tanteo y retracto: La eventual aplicación de la LAR reconoce al arrendatario derechos legales de tanteo y retracto en caso de transmisión de la finca, lo que podría alterar la estructura de la propiedad del suelo y generar incertidumbre.

Naturaleza de derecho personal:

Con independencia del régimen legal aplicable, el arrendamiento es un derecho personal, no real. Esto significa que solo genera obligaciones entre las partes –arrendador y arrendatario– y no un poder directo sobre la finca oponible a terceros. En consecuencia, si la finca se vende y el contrato no está inscrito, el nuevo propietario podría no estar obligado a respetarlo, con el consiguiente riesgo de resolución contractual y paralización del proyecto.

⁶ Con posibilidad de resolución anticipada si se dan las causas tasadas.

Dificultades de financiación: La inseguridad jurídica inherente a esta figura dificulta enormemente la obtención de financiación para un proyecto de esta envergadura ya que el derecho puede extinguirse o verse afectado por terceros.

Necesidad de consentimiento unánime en caso de comunidad de bienes: Un arrendamiento de larga duración, como el previsto para un parque fotovoltaico, se considera un acto que excede de la mera administración ordinaria, asimilándose a un acto de disposición –*vid. infra* apartado 2.1 y 2.2– que requeriría el consentimiento unánime de todos los copropietarios. La negativa de uno solo de ellos impediría la válida constitución del contrato de arrendamiento.

Oponibilidad frente a terceros

Para que este contrato de arrendamiento sea oponible frente a futuros adquirentes del suelo, debe estar inscrito en el Registro de la Propiedad. Sin embargo, en la práctica, es muy poco probable que el propietario del suelo acceda a inscribir un arrendamiento de tan larga duración, ya que un gravamen de esta naturaleza supone una gran depreciación en el valor de la finca y dificulta su venta. Por tanto, salvo que recibiera una compensación económica muy elevada, no resultaría ventajoso para el propietario,

Esta opción no es recomendable porque la viabilidad del proyecto dependería de un derecho jurídicamente frágil⁷ en la medida que puede ser resuelto en caso de venta de la finca a un tercero.

La reciente doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha puesto de manifiesto las limitaciones que presenta el arrendamiento para garantizar la estabilidad jurídica de un proyecto fotovoltaico. La Resolución de 22 de mayo de 2023⁸ declaró la imposibilidad de inscribir determinadas cláusulas habituales⁹ en contratos de arrendamientos para plantas solares –como prohibiciones de disponer o compromisos de no gravar el inmueble– por vulnerar los principios de especialidad y de configuración registral de los derechos reales. Esta

⁷ Esta inseguridad se intensifica en el caso de fincas no inscritas, ya que la imposibilidad de acceder al Registro de la Propiedad priva al arrendatario de cualquier mecanismo de oponibilidad frente a terceros adquirentes.

⁸ Resolución de 22 de mayo de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Alcalá la Real a inscribir una escritura de elevación a público de contrato privado de arrendamiento (BOE núm. 143, 16 de junio de 2023).

⁹ Son cláusulas habituales en arrendamientos para instalaciones fotovoltaicas las prohibiciones de disponer, el derecho de tanteo, los pactos de estabilidad, etc.

interpretación pone de relieve que no es idóneo el arrendamiento de larga duración de un suelo rústico para un proyecto energético.

1.4 Derecho real de usufructo

El usufructo permite usar y disfrutar de un bien ajeno con obligación de conservar su forma y sustancia.

Ventajas

Derecho real inscribible: Al ser un derecho real, si se inscribe en el Registro de la Propiedad, ofrece una sólida protección frente a terceros.

Inconvenientes

Obligación de conservación: La obligación de conservar la forma y sustancia del bien es, en la práctica, incompatible con la implantación de un parque fotovoltaico.

Rigidez: Aunque podría pactarse contractualmente la autorización para realizar dichas modificaciones, esta solución es compleja y menos segura que otras figuras jurídicas.

Oponibilidad frente a terceros

Al igual que los demás derechos reales, requiere su constitución en escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad para su plena oponibilidad.

1.5 Otras figuras complementarias

Además de las figuras principales que se han analizado, existen otros instrumentos jurídicos que podrían servir para articular el uso del suelo pero que descartamos, ya que resultan insuficientes o inadecuados para un proyecto fotovoltaico de esta naturaleza.

1.5.1 Servidumbres voluntarias

Las servidumbres permiten imponer una carga sobre un predio ajeno en beneficio de otro. En el ámbito genérico, son útiles para accesos o pasos pero no permiten un uso exclusivo o integral

del suelo ni garantizan la posesión continuada del mismo. Por tanto, solo tienen carácter complementario.

1.5.2 Concesión administrativa

Si el suelo en vez de pertenecer a particulares, fuera de dominio público se podría articular el uso del suelo a través de una concesión administrativa. De todos modos, esta figura es muy insegura jurídicamente ya que puede revocarse o modificarse unilateralmente al depender de la potestad administrativa.

1.5.3 Cesión de suelo

En la práctica se han utilizado contratos híbridos o atípicos – tales como cesiones de uso, contratos de ocupación, contratos de colaboración o acuerdos marco–. No obstante, este tipo de instrumentos son jurídicamente débiles. En primer lugar, carecen de una tipificación legal clara, lo cual genera incertidumbre y la posible aplicación de normas imperativas no beneficiosas.

En segundo lugar, se trata de derechos de naturaleza estrictamente personal, que no atribuyen a LIFE un poder directo o inmediato sobre el suelo ni son oponibles frente a terceros adquirentes de la finca. Asimismo, no se eliminan los riesgos derivados de la copropiedad ni de la falta de inscripción registral de algunas de las fincas.

1.6 Conclusión

Después del análisis comparado de los distintos regímenes jurídicos disponibles para configurar el derecho de uso del suelo se desprende que es imprescindible la regulación registral previa de todas las fincas. Dicho esto, la compraventa de la finca en su totalidad proporciona la máxima protección posible, al otorgar a LIFE el control absoluto sobre el suelo, eliminar cualquier limitación temporal y facilitar la financiación del proyecto mediante la constitución de garantías reales. No obstante, esta opción requiere un elevado desembolso económico y en contextos de copropiedad, no elimina riesgos estructurales relevantes como la acción de división de la cosa común o la entrada de terceros en la copropiedad.

Por su parte, la constitución de un derecho real de superficie es una alternativa muy adecuada a este proyecto al permitir garantizar el uso exclusivo y continuado del suelo durante toda la vida útil del parque fotovoltaico, con una inversión inicial menor. Su naturaleza de derecho real

inscrito lo convierte en una solución especialmente robusta, siempre que se pacten adecuadamente los efectos de la reversión de las instalaciones.

La opción de formalizar un contrato de arrendamiento, tratándose de suelo rústico, presenta el riesgo de quedar sometida a la Ley de Arrendamientos Rústicos lo que introduce una serie de limitaciones normativas y riesgos estructurales que lo hacen inadecuado. Estas mismas razones explican el descarte de otras figuras como el usufructo, las servidumbres o los derechos personales que no garantizan un uso exclusivo y seguro del suelo.

Desde la perspectiva financiera, la correcta configuración jurídica-inmobiliaria del proyecto resulta determinante para la viabilidad económica. En los proyectos fotovoltaicos que se estructuran mediante *project finance*¹⁰, los financiadores analizan la bancabilidad del proyecto, que depende esencialmente de los derechos que ostenta la sociedad vehículo, *special purpose vehicle*, – en adelante, SPV– sobre el suelo, las instalaciones y los flujos de caja. Como señala la práctica del sector¹¹, frente a las fórmulas de financiación tradicionales (préstamo o *leasing*), el *project finance* exige que la sociedad vehículo concentre los activos y derechos esenciales del proyecto y que estos sean estables, duraderos y oponibles frente a terceros. Por ello, la constitución de derechos reales sólidos, –como el pleno dominio o el derecho de superficie formalizados en escritura pública e inscritos en el Registro de la Propiedad– son claves para la financiación del parque fotovoltaico y para que exista seguridad jurídica en el proyecto.

¹⁰ La financiación de proyectos fotovoltaicos mediante *project finance* se articula como una financiación estructurada en la que intervienen sponsors, financiadores, propietarios del suelo, *offtakers*... que asumen y distribuyen los riesgos.

¹¹ RÖDL & PARTNER, “Financiación para proyectos fotovoltaicos: Préstamo, Leasing & Project Finance”, *Pv Magazine España*, 22 de marzo de 2019.

1.7 Tabla comparativa

	Derechos de uso de suelo: Regímenes jurídicos disponibles					
		SEGURIDAD JURÍDICA	POSIBILIDAD OBTENCIÓN PRÉSTAMO BANCARIO	FINCAS EN COPROPIEDAD	PRECIO	INCONVENIENTES
1	COMPRAVENTA DE LA PROPIEDAD	Pleno dominio de fincas. Protección máxima una vez inscrita en el Registro de la Propiedad	Si. El inmueble es una garantía directa para las entidades financieras.	Conviene aceptación por todos los copropietarios para evitar conflictos	Precio elevado	
2	DERECHO REAL DE SUPERFICIE	Propiedad temporal de finca por el tiempo pactado. Protección máxima una vez inscrita en el Registro de la propiedad	Al tratarse de un derecho real es hipotecable, aunque la valoración será muy inferior a la compraventa.	Requiere consentimiento unánime de copropietarios	Pago puede pactarse de forma flexible	Una vez finalice el plazo, lo construido pasa a ser propiedad del dueño del suelo. Habría que pactar un precio de compra de instalaciones mediante "adquisición inversa"
3	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	Desaconsejable, al tratarse de un Derecho personal no existe poder directo sobre la finca. Si no existe otra opción, imprescindible inscripción en Registro de la Propiedad.	Difícil, por falta de seguridad jurídica.	Requiere consentimiento unánime de copropietarios	No requiere inversión inicial	
4	DERECHO REAL DE USUFRUCTO	Uso de un bien ajeno con la obligación de conservar su forma y sustancia. Al tratarse de un derecho real, protección máxima una vez inscrito en el Registro de la Propiedad	Al tratarse de un derecho real es hipotecable, aunque la valoración será muy inferior a la compraventa.	Requiere consentimiento unánime de copropietarios		Un parque fotovoltaico requiere actuaciones que dañan el uso originario de la finca, por lo que puede ser incompatible con el usufructo. Habría que incluir esa posibilidad en el contrato y es complejo.

Pregunta 2. Los comuneros de la finca que está en proindiviso concedieron un poder a un tercero para formar lotes y dividir el suelo entre los condóminos, extinguiendo así la comunidad. Hay que analizar si este poder sería suficiente para celebrar los contratos que permitan utilizar la finca para el desarrollo del proyecto y, de no serlo, qué requisitos habría de reunir el poder necesario para ello.

2.1 Insuficiencia del poder otorgado

El poder conferido por los comuneros para “formar lotes y dividir el suelo entre los condóminos” no es suficiente para habilitar al apoderado para celebrar los contratos necesarios para la implantación y explotación del parque fotovoltaico.

Como cuestión preliminar, hay que advertir que los poderes deben interpretarse de forma estricta, sin que puedan presumirse facultades que no hayan sido expresamente conferidas. Este criterio ha sido reiterado por la jurisprudencia del Tribunal Supremo, que exige mandato expreso y especial para la realización de actos que excedan la mera administración ordinaria¹². En consecuencia, el hecho de que un poder autorice al apoderado a extinguir la comunidad de bienes no implica, ni directa ni indirectamente, que quede facultado para gravar las fincas resultantes o para formalizar contratos de larga duración que condicionen sustancialmente el dominio¹³.

2.2 Distinción entre los actos jurídicos comprendidos y no comprendidos en el poder

Para valorar el alcance del poder otorgado, resulta imprescindible distinguir entre los distintos actos jurídicos que podrían realizarse en el marco del proyecto:

¹² Véase STS Sala Primera, 687/2013, Rec. 2007/ 2011, de 6 de noviembre de 2013, sobre la importancia del principio de especialidad del mandato “El mandato representativo cuyo poder viene a referirse a un acto o actos de disposición, sólo alcanza a un acto concreto cuando éste ha sido especificado en el sujeto y el objeto, en forma bien determinada. Y esto no es lo que se ha dado en el presente caso, por lo que la donación que hizo el codemandado a la codemandada no estaba dentro del mandato representativo y debe declararse inexistente por falta del consentimiento”

¹³ Máxime cuando dichos contratos se proyectarían sobre las fincas individuales resultantes de la división, no sobre la cuota indivisa originaria.

• **División de la cosa común:** Es un acto de disposición que extingue la comunidad de bienes, transformando la cuota indivisa de cada comunero en la propiedad exclusiva sobre una porción concreta del terreno.

• **Celebrar contratos que afectan al dominio o lo gravan:** Distinta es la naturaleza de los contratos necesarios para el desarrollo del parque fotovoltaico, tales como:

- La constitución de un derecho real de superficie.
- La celebración de un arrendamiento de larga duración.
- La constitución de servidumbres o de cualquier otro derecho real que limite el dominio.

Estos actos gravan la propiedad con una carga duradera o una limitación sustancial del dominio, condicionando el uso, disfrute y disposición del inmueble durante décadas. La celebración de un contrato de disposición sin consentimiento o poder bastante, puede determinar su ineficacia¹⁴, con el consiguiente riesgo para la viabilidad del proyecto.

Es didáctico traer a colación la sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de fecha 23 de febrero de 2021, recurso 459/2018, en la cual se establece que el arrendamiento de un bien inmueble por un plazo superior a seis años no puede calificarse como acto de mera administración, sino como un acto de dominio o de disposición, que exige o bien ostentar un poder que comprenda la facultad de disposición, o bien el consentimiento unánime de los copropietarios¹⁵. Este criterio ha sido reiterado y consolidado por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública¹⁶.

2.3 Requisitos que debe reunir el poder necesario para el proyecto

Para que el apoderado pueda válidamente formalizar los negocios jurídicos necesarios para el proyecto de LIFE, el poder deberá reunir los siguientes requisitos:

- a.) **Ser especial y expreso**, no es suficiente un poder general. Es imprescindible que contenga una descripción detallada e inequívoca de las facultades que se le confieren al apoderado.

¹⁴ Salvo ratificación posterior conforme al artículo 1259 del Código Civil. Tal acto, sin el poder de representación, está falto de consentimiento, elemento esencial, y este elemento puede prestarse más tarde con lo cual aquel negocio jurídico queda completo y pasa a ser válido y eficaz. Lo cual es unánime en doctrina y jurisprudencia (la citada STS 687/2013, 6 de noviembre de 2013).

¹⁵ Véase STS Sala Primera de 23 de febrero de 2021 Rec. 459/2018

¹⁶ Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 26 de enero de 2015, 9 de enero 2020 y 15 de julio de 2020.

A título ilustrativo, se proponen cláusulas que pueden utilizarse en este sentido:

- Para constituir un derecho de superficie: *"Otorgar facultades tan amplias como en Derecho se requieran para constituir un derecho de superficie sobre la totalidad de la finca [o sobre las parcelas resultantes de la división], a favor de la sociedad LIFE [CIF de la sociedad], por un plazo máximo de [ej. 40 años] y a cambio de un canon [especificar si es único, periódico, etc.] no inferior a [cantidad], así como para negociar y pactar todas las cláusulas, condiciones y estipulaciones que estime convenientes para los intereses de sus poderdantes."*

- Para celebrar un contrato de arrendamiento: *"Otorgar facultades para arrendar la finca descrita a la sociedad LIFE [CIF de la sociedad] por un plazo máximo de [ej. 30 años], pactando la renta, forma de pago, actualizaciones y demás condiciones del contrato, con plena libertad de pactos."*

b) Identificar inequívocamente la finca o las fincas sobre las que recaen las facultades, incluyendo sus datos registrales y catastrales para evitar cualquier ambigüedad que pudiera impedir la inscripción o dar lugar a conflictos posteriores. En el caso de las fincas no inmatriculadas, el poder deberá prever expresamente la facultad de inmatricularlas y todos los actos que se requieran para este fin.

c) Otorgamiento en escritura pública: Este es un requisito indispensable. Para que un acto de disposición o gravamen sobre el inmueble (como la constitución de un derecho de superficie) pueda inscribirse en el Registro de la Propiedad y ser oponible frente a todos (*erga omnes*), tanto el acto en sí como el poder que lo habilita deben constar en escritura pública.

El notario ejerce un control de legalidad, verificando la suficiencia del poder, mientras que el registrador realiza una segunda calificación. Un poder en documento privado no sería admitido ni para el otorgamiento de la escritura de constitución del derecho ni para su inscripción registral.

2.4 Conclusión

El poder otorgado por los comuneros para formar lotes y dividir el suelo resulta suficiente únicamente para extinguir la comunidad de bienes, pero es claramente insuficiente para permitir la celebración de los contratos necesarios para el desarrollo del proyecto fotovoltaico.

Dada la naturaleza dispositiva y duradera de dichos contratos, resulta imprescindible que los comuneros otorguen un nuevo poder o un apoderamiento complementario, especial, expreso y formalizado en escritura pública, que habilite de forma explícita al apoderado para constituir derechos reales o formalizar contratos de larga duración.

Todo ello sin perjuicio de que, una vez extinguida la comunidad, sea preferible que los contratos se otorguen directamente por los propietarios o por la propia SPV, evitando los riesgos estructurales de apoderamientos.

Pregunta 3. Si se iniciase un procedimiento judicial de división de cosa común, ¿qué tipo de procedimiento declarativo sería? ¿La notificación de la demanda y del resto de actos de comunicación a los demás comuneros puede efectuarse a través del procurador de la parte demandante? En caso afirmativo ¿cuándo debe solicitarse?

3.1 Tipo de procedimiento declarativo.

La acción de división de la cosa común, *actio communi dividundo*¹⁷, reconocida en el artículo 400 del Código Civil, tiene por finalidad acabar con la situación de proindiviso, que el ordenamiento jurídico concibe como transitoria, al no poder obligarse a nadie a permanecer en una comunidad de bienes. La legitimación activa para su ejercicio corresponde a cualquiera de los comuneros, con independencia de la cuota de participación que ostente, extendiéndose también a quienes hayan adquirido dicha participación por transmisión¹⁸. Por el contrario, los acreedores de los comuneros carecen de legitimación directa para instar la división.

La acción de división de la cosa común constituye un supuesto de litisconsorcio pasivo necesario. Esto cobra sentido en la medida en que la resolución judicial que ponga fin al proindiviso afecta de forma directa a todos los comuneros, por lo que todos ellos deben ser parte del proceso¹⁹.

En cuanto al procedimiento declarativo aplicable, la Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante LEC) establece expresamente que las demandas que pretendan la división de la cosa común se tramitarán por el cauce del juicio verbal por razón de la materia, con independencia de la cuantía

¹⁷El acuerdo de las partes ya sea previo al proceso o producido durante el mismo es vinculante para el juzgador, siendo la *actio communi dividundo* una forma de división subsidiaria.

¹⁸DE VERDA., J & BEAMONTE, “La división de la cosa común”, *Revista de Derecho Civil*, vol. XI, núm. 5, 2024, Estudios, pp. 1-74., p.8

¹⁹No es un precepto expreso de la ley, sino una construcción jurisprudencial, véase Sentencia Audiencia Provincial de Madrid (Sección 20ª) rec. 198/2006 , de 13 de marzo de 2008.

del bien litigioso, de conformidad con el artículo 250.1.7º de la LEC²⁰. Esta previsión excluye la aplicación de las reglas generales de determinación del procedimiento por razón de la cuantía y explica que, aun tratándose de bienes de elevado valor económico, el proceso no deba sustanciarse por los trámites del juicio ordinario.

El hecho de que el procedimiento sea el juicio verbal no implica, sin embargo, que no sea preceptiva la intervención de abogado y procurador. Conforme a los artículos 23 y 31 de la LEC, la dispensa de abogado y procurador en el juicio verbal solo opera cuando este se determina por razón de la cuantía y dicha cuantía no supera los 2.000 euros. Siguiendo con este razonamiento, en el caso de la división de la cosa común, el juicio verbal viene impuesto por la materia y no por la cuantía, por lo que resulta obligatoria la presencia de abogado y procurador en todo caso.

Las reformas recientes de la LEC refuerzan la idea de que el proceso judicial debe ser el último recurso y, antes de llegar, y si la naturaleza del conflicto lo permite, hay que acudir a los medios adecuados de solución de controversias (en adelante MASC). De esta forma, las partes deben intentar previamente mecanismos como la negociación, la mediación o la conciliación. En el ámbito de la división de la cosa común, aunque el derecho a dividir es irrenunciable e imprescriptible, resulta especialmente adecuado intentar un MASC previo, pues en muchos casos el conflicto no radica en la voluntad de dividir, que suele ser común a todos los comuneros, sino en la forma de hacerlo, en la valoración del bien o en la preferencia entre adjudicación o venta en pública subasta²¹. La acreditación de un intento serio de solución extrajudicial de la controversia no solo responde al espíritu de la ley, sino que puede tener efectos relevantes en materia de costas y en la valoración de la conducta procesal de las partes.

3.2 Notificación a través de procurador del demandante

En lo que respecta a la notificación de la demanda y del resto de actos de comunicación, la regla general establecida en los artículos 155 y siguientes de la LEC es que dichas comunicaciones deben practicarse de forma individualizada a cada una de las partes demandadas. El procurador del demandante actúa en virtud de un mandato conferido exclusivamente por su cliente, y por tanto, no puede recibir comunicaciones dirigidas a las demás partes del proceso. Admitirlo

²⁰ Art. 250.1. 7.º LEC: “Se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas que pretendan la división de la cosa común.”

²¹ El juicio verbal declara el derecho a dividir, pero la ejecución (venta en pública subasta, adjudicación, etc.) se sustancia en una fase posterior.

supondría vulnerar el derecho de defensa de esos comuneros, generaría una evidente situación de indefensión y podría acarrear la nulidad de todas las actuaciones practicadas²².

En el ámbito de la división de la cosa común, puede sostenerse que existe, al menos en un plano inicial, un interés común de la extinción del proindiviso, ya que el ordenamiento jurídico favorece la partición y considera la comunidad como una situación no beneficiosa a largo plazo. Desde esta perspectiva, la designación de un procurador común puede contribuir a la agilización del procedimiento y a la reducción de costes, evitando la duplicidad de funciones de varios representantes procesales. Aunque no existe un fundamento legal específico en la LEC para designación de un procurador común, la intervención del procurador se regula en el artículo 28 de la LEC, que reconoce su facultad de recibir notificaciones y emplazamientos en nombre de su representado.

Que todos los comuneros compartan la voluntad de extinguir el proindiviso, no implica que exista un interés común en todo el proceso. De hecho, si hubiera un verdadero interés común, lo más eficiente sería formalizar una escritura notarial de extinción del condominio o un acuerdo extrajudicial, no un proceso judicial. Siguiendo este razonamiento, en la práctica, los intereses de los comuneros divergen en aspectos esenciales del litigio como la forma concreta de división, la valoración del bien o la conveniencia de la adjudicación frente a la venta en pública subasta o la urgencia o no en la finalización del procedimiento. Esta diversidad de intereses supone que la designación de un procurador común no solo sea improbable, sino potencialmente problemática desde un punto de vista práctico: un mismo representante procesal podría verse obligado a realizar actuaciones que perjudiquen a uno de los representados en beneficio de otro, lo que colisiona con los principios de lealtad, independencia y diligencia que deben orientar las actuaciones de los procuradores y que se recogen en su Estatuto General de los Procuradores de los Tribunales de España así como en su Código Deontológico²³.

A modo ilustrativo, puede imaginarse un supuesto en el que:

- Un comunero pretende la venta en pública subasta,

²² Conforme a lo dispuesto en el Artículo 238.3 de la Ley Orgánica del Poder Judicial que reza como sigue: “Los actos procesales serán nulos de pleno derecho (...) cuando se prescinda de normas esenciales del procedimiento, siempre que, por esa causa, haya podido producirse indefensión”.

²³ Real Decreto 1281/2002, de 5 de diciembre, por el que se aprueba el Estatuto General de los Procuradores de los Tribunales de España, BOE núm. 305, de 21 de diciembre de 2002 y Código Deontológico de los Procuradores de los Tribunales de España (Consejo General de Procuradores de España, 2018).

- Otro aspira a adjudicarse el inmueble,
- Un tercero únicamente desea poner fin al proindiviso en el menor tiempo posible.

En este escenario, la actuación de un procurador común podría generar conflictos graves, por ejemplo, al recibir un informe de tasación favorable para el comunero que quiere una valoración baja para adjudicarse la finca. Si este procurador rechaza su comunicación a otro comunero interesado en acudir a la subasta, acorta de facto sus posibilidades de defensa y su plazo para impugnar o solicitar un peritaje.

3.3 ¿Cuándo debe solicitarse la comunicación a través de procurador?

En cuanto al momento en que debe articularse la representación procesal, es necesario partir de la regla general del proceso civil, conforme a la que cada parte debe comparecer en juicio debidamente representada por su propio procurador.

Como regla general, cada comunero designa a su propio procurador una vez emplazado, dentro del plazo legal para comparecer y contestar a la demanda, conforme a los artículos 23 y 155 y siguientes de la LEC. Esta designación es obligatoria, al ser preceptiva la intervención de abogado y procurador en los procedimientos de división de la cosa común.

Con carácter excepcional, puede solicitarse la designación de un procurador común, cuando exista una coincidencia real de intereses entre dos o más comuneros. La solicitud de designación de procurador común debe formularse tan pronto como sea posible, siendo el momento procesal más adecuado:

- En el escrito de demanda, cuando sea el demandante quien considere que existe un interés común entre los comuneros demandados, o
- En el escrito de contestación a la demanda, cuando sean los demandados los que aprecien esta coincidencia de intereses.

Este criterio responde a la finalidad de agilizar el procedimiento y evitar dilaciones innecesarias desde su inicio, permitiendo que los actos de comunicación se entiendan con un único representante procesal desde las primeras fases del proceso.

No obstante, la ley no prohíbe expresamente que la designación de procurador común se solicite en un momento posterior del procedimiento. Sin embargo, cuanto más avanzado se encuentre el

proceso, menor será la probabilidad de que el tribunal acceda a dicha solicitud, ya que la evolución del litigio suele poner de manifiesto la falta de unidad de intereses entre los comuneros, especialmente en cuestiones como la forma de división, la valoración del bien o la adjudicación de este.

Formulada la solicitud, el tribunal debe dar traslado a las demás partes para que manifiesten su conformidad u oposición y, a la vista de las alegaciones, resolver mediante la correspondiente resolución judicial. Solo en el supuesto de que se aprecie una coincidencia real de intereses y que la designación contribuya efectivamente a la economía procesal y a la buena marcha del procedimiento, procederá el nombramiento del procurador común.

3.4 Conclusión

La división judicial de la cosa común se tramita por el cauce del juicio verbal por razón de la materia, siendo preceptiva la intervención de abogado y procurador. Antes de acudir a la vía judicial, resulta coherente y alineado con el espíritu del sistema procesal actual, intentar un medio adecuado de solución de controversias, especialmente cuando el desacuerdo se centra en aspectos instrumentales de la división.

La notificación de la demanda debe realizarse individualmente a cada comunero, sin que pueda efectuarse con carácter general, a través del procurador del demandante, sin perjuicio de la posible designación de un procurador común cuando concurren verdaderamente intereses comunes y ello contribuya a la economía y agilización del proceso. Aunque la designación del procurador común puede solicitarse en cualquier momento del proceso, el momento idóneo es el inicio del procedimiento, en la demanda o la contestación, siendo excepcional su admisión en fases posteriores.

Pregunta 4. Como alternativa a la adquisición de derechos de uso, el cliente está negociando la posible compra de los suelos, pero no todos los comuneros quieren vender, por lo que finalmente solo adquiriría el 70% de la finca. En esta situación, ¿qué derecho tienen los condóminos que no venden? ¿Qué pactos se le ocurren para eliminar o reducir este riesgo?

La adquisición por parte de LIFE del 70% de la finca, permaneciendo el 30% restante en manos de otros comuneros, da lugar a una situación de comunidad de bienes, regulada en los artículos 392 y siguientes del Código Civil.

Esta situación genera riesgos relevantes para la viabilidad del proyecto fotovoltaico, dado que los comuneros minoritarios conservan derechos que pueden afectar tanto el uso continuado del suelo como la estabilidad jurídica de la inversión.

4.1 Derechos de los condóminos minoritarios:

- **Derecho a exigir la división de la cosa común (*actio communi dividundo*)**

Este es el riesgo principal, fundado en el artículo 400 del Código Civil, conforme al cual ningún copropietario estará obligado a permanecer en una comunidad y puede solicitar la división en cualquier momento, siendo dicha acción, imprescriptible.

Cuando la finca sea indivisible o cuando su división la haga inservible o inadecuada para el uso al que se destina, la consecuencia legal será la adjudicación del bien a uno de los comuneros con compensación económica a los demás, o, en su defecto, su venta en pública subasta. En este escenario, existe un riesgo evidente de que LIFE pierda el control y el uso del suelo si el inmueble no le es adjudicado, comprometiendo así la viabilidad del proyecto.

- **Derecho de uso de la finca**

Conforme al artículo 394 del Código Civil, cada comunero puede servirse de la cosa común siempre que no perjudique el interés de la comunidad ni impida a los demás utilizarlas según su derecho. Este uso concurrente resulta incompatible con la explotación exclusiva que requiere el parque.

- **Derecho a participar en los beneficios y cargas**

Según el artículo 393 del Código Civil, los comuneros tienen derecho a participar proporcionalmente en los rendimientos y, correlativamente, la obligación de contribuir a los gastos. En este caso, podrían reclamar una participación en los beneficios derivados del uso del suelo, así como intervenir en las decisiones relacionadas con gastos estructurales (IBI, accesos, vallados, seguros, tasas municipales).

- **Derechos de tanteo y retracto entre comuneros**

De conformidad con el artículo 1522 del Código Civil, los comuneros ostentan un derecho de retracto legal en caso de venta de cuotas a un tercero. Este derecho supone un riesgo adicional,

ya que permitiría a los comuneros minoritarios retraer la adquisición realizada por LIFE si esta adquiriese nuevas participaciones, alterando la estructura de control prevista. Además, por vía contractual, podrá pactarse también un derecho de tanteo convencional que limite futuras transmisiones.

• Derecho de veto derivado de la exigencia de unanimidad para los actos de disposición

Independientemente de que los comuneros ejerzan o no la acción de división de la cosa común, los copropietarios que no venden conservan un poder de veto sobre cualquier acto que exceda de la administración ordinaria de la finca. Esto se debe a la exigencia de unanimidad en los actos de disposición, prevista en el artículo 397 del Código Civil.

Ello implica que los comuneros minoritarios pueden impedir de facto la ejecución del proyecto negándose a prestar su consentimiento, sin necesidad de ejercitar la acción de división o de acudir a la vía judicial.

4.2 Pactos y mecanismos para eliminar o reducir los riesgos

• Pacto de indivisión

Puede pactarse con los comuneros minoritarios la renuncia temporal al ejercicio de la acción de división por un plazo máximo de diez años, prorrogable por nuevos acuerdos.

No obstante, teniendo en cuenta que la vida útil del proyecto es de al menos treinta años, esta solución resulta insuficiente por sí sola al depender de la voluntad futura de los comuneros.

• Convenio de división futura

Como complemento al pacto de división, puede suscribirse un acuerdo de división futura, mediante el cual las partes acuerdan anticipadamente el modo en el que se realizará la división de la finca en caso de ejercitarse la acción de división. En este convenio, se podría, por ejemplo, prever, la adjudicación preferente de LIFE o la venta directa a un tercero determinado, eliminando así la posibilidad de acudir a una subasta judicial.

- **Pacto de uso exclusivo**

Se podría formalizar un contrato por el que los minoritarios ceden el uso exclusivo de su 30% a LIFE a cambio de una contraprestación económica periódica²⁴. A pesar de que este pacto aseguraría la posesión y el uso pacífico de la totalidad de la finca, mientras no se ejercite, esta opción no elimina el riesgo subyacente de división.

- **Derecho de opción de compra**

El otorgamiento de una opción de compra a favor de LIFE sobre el 30% restante, con precio y plazo determinados o determinables, permite consolidar la propiedad en el futuro. Debe inscribirse en el Registro de la Propiedad para ser oponible a terceros. No obstante, mientras no se ejercite, esta opción tampoco elimina el riesgo de división.

- **Adaptación del "derecho de arrastre" ("drag-along")**

Este pacto, de origen mercantil, obligaría a los comuneros minoritarios a vender su 30% juntamente con LIFE si esta recibe una oferta de un tercero por el 100% de la finca. Esto facilita la venta de la finca en su conjunto, aunque no protege frente a la acción de división durante la vida del proyecto.

- **Constitución de un derecho real de superficie sobre la totalidad de la finca**

La solución más sólida es la constitución de un derecho de superficie a favor de LIFE sobre la totalidad de la finca, por un plazo mínimo de treinta años. Este acto debería realizarse simultáneamente con la compra del 70% de la finca y requerirá el consentimiento unánime de todos los comuneros e inscripción registral. De conformidad con el artículo 405 del Código Civil, la división de la cosa común no perjudica a los derechos reales válidamente constituidos e inscritos con anterioridad, por lo que, aún en caso de subasta, el adquirente estaría obligado a respetar el derecho de superficie hasta su extinción.

²⁴ Este pacto tendría eficacia *inter partes*, pero no naturaleza real.

4.3 Recomendación estratégica:

La adquisición del 70% de la finca sin neutralizar el riesgo de división y sin asegurar el control total del uso del suelo es una operación de muy alto riesgo que desaconsejo firmemente.

Para mitigar este riesgo de manera efectiva, la estrategia recomendada es la siguiente:

1. Negociación simultánea del derecho de superficie: La compra del 70% debe estar condicionada a la constitución, en el mismo acto, de un derecho de superficie sobre el 100% de la finca a favor de LIFE por el plazo necesario para la amortización y rentabilidad del proyecto -mínimo treinta años-. Este acuerdo debe contar con el consentimiento de todos los comuneros.
2. Pacto complementario de opción de compra: De forma adicional, es aconsejable pactar una opción de compra sobre ese 30% restante. Esto permitiría a LIFE consolidar la plena propiedad de la finca en el futuro si las circunstancias lo hacen posible y conveniente, eliminando definitivamente la situación de comunidad.

Esta doble estrategia puede ofrecer la suficiente seguridad jurídica que garantice la viabilidad del proyecto a largo plazo.

Pregunta 5. LIFE compraría el suelo confiando en las manifestaciones de los vendedores sobre su falta de contaminación, así como la ausencia de otros derechos incompatibles con el uso que pretende. Exponga cómo habría de realizarse la operación para que LIFE contara con la mejor de las protecciones frente a los eventuales derechos que terceros pudieran ostentar sobre las fincas.

Para garantizar que la sociedad vehículo, LIFE, cuente con la máxima seguridad jurídica en la adquisición de los terrenos, es fundamental que la operación se articule en dos fases: una de auditoría exhaustiva y una fase de estructuración contractual robusta que refleje lo hallado en dicha auditoría.

5.1 Fase de auditoría o *due diligence* preventiva

El objetivo de esta fase es obtener una imagen completa y veraz de cuál es la situación real de las fincas, identificando riesgos potenciales antes de la firma del contrato de compraventa.

Auditoría jurídico registral para verificar la titularidad y el estado de cargas de los inmuebles.

1.Verificación registral:

- Se puede solicitar una nota simple informativa, que sirve como instrumento de consulta preliminar y resulta útil para una primera aproximación, aunque carece de fe pública.
- Certificación literal de dominio y cargas. Al tener valor de documento público, ofrece fe sobre la titularidad permitiendo acreditar la titularidad del inmueble y la existencia de derechos reales o cargas inscritas, tales como hipotecas, embargos o servidumbres. Asimismo, es fundamental para detectar afecciones legales, incluyendo el riesgo de responsabilidad por deudas tributarias vinculadas al inmueble – como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) correspondiente a ejercicios no prescritos– aun cuando estas deudas no figuren inscritas como cargas registrales y aunque el sujeto pasivo sea el propietario anterior.
- En este punto hay que advertir el riesgo que supone la existencia de fincas no inmatriculadas, ya que la protección que ofrece el Registro de la Propiedad es inexistente para estas fincas. En estos casos, la investigación debe centrarse en la denominada “realidad extrarregistral”, acudiendo al catastro, a títulos de propiedad antiguos y realizando averiguaciones para comprobar si la posesión de la finca ha sido pacífica e ininterrumpida.

2. Verificación de la titularidad y capacidad del vendedor:

- Persona física: Es vital comprobar su capacidad legal y, si está casado, su régimen económico matrimonial. En caso de régimen gananciales, el consentimiento de ambos cónyuges es un requisito de validez para la transmisión.
- Persona jurídica: Se debe verificar su constitución, inscripción en el Registro Mercantil, NIF, y, de forma crítica, la suficiencia y vigencia de los poderes del representante legal que firmará la compraventa. Es igualmente importante confirmar que la sociedad no tiene la hoja registral cerrada o se encuentra en situación de insolvencia.
- Comunidad de bienes: Para la finca que pertenece a una comunidad de bienes, se requiere el consentimiento unánime de todos los comuneros para la enajenación ya que se considera un acto disposición.

Auditoría urbanística para comprobar la calificación urbanística y uso del suelo conforme al planeamiento municipal y a la normativa autonómica aplicable. A estos efectos, debe distinguirse entre suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable (rural), de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Los proyectos de parques fotovoltaicos suelen implantarse en suelo rural o no urbanizable, por lo que es esencial comprobar si dicho suelo se encuentra sometido a algún régimen de especial protección (ambiental, paisajística, forestal, agrícola, Red Natura 2000 u otras afecciones) ya que pueden impedir o condicionar gravemente el desarrollo del proyecto²⁵.

Licencias y afecciones: Asimismo, se debe verificar si el uso energético o de producción de energía eléctrica mediante instalaciones fotovoltaicas es compatible o autorizable conforme al planeamiento urbanístico vigente, lo que normalmente exige la obtención de autorizaciones específicas, licencias urbanísticas y, en su caso, declaraciones de interés público o utilidad social.

Esta verificación es crítica, ya que la transmisión del suelo no altera los deberes urbanísticos pendientes, quedando el adquirente subrogado en los deberes urbanísticos pendientes conforme al artículo 27 de del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación.

Auditoría técnica para conocer con precisión el terreno, su composición y los costes que impactarán directamente en la instalación. Asimismo, se deberá verificar si se cumplen los permisos y condiciones necesarias para el acceso a la red eléctrica.

Auditoría medioambiental, un elemento crítico en el proceso de adquisición, ya que la responsabilidad por contaminación del suelo puede recaer sobre el propietario actual con independencia de que haya sido el causante del daño. Según el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, sobre protección del suelo frente a contaminaciones y la Ley 7/2022, de residuos y suelos contaminados, el propietario está obligado a declarar en la escritura si se ha realizado alguna actividad potencialmente contaminante, reflejándose en una nota marginal en el Registro de la Propiedad. Sin embargo, la simple anotación registral no transfiere automáticamente el riesgo al comprador, ni otorga a terceros derechos especiales frente al vendedor²⁶. Por tanto, LIFE no

²⁵ Resulta imprescindible comprobar la existencia de *mining concessions* (derechos mineros) que afecten a los terrenos ya que estos derechos tienen carácter demanial, prevalecen sobre los derechos privados del suelo y legitiman a su titular para ocuparlo, expropiarlo o imponer servidumbres.

²⁶ CARRASCO PERERA, A., “Cadena de contratos transmisivos sobre suelos contaminados”, *Gómez Acebo y Pombo*, marzo 2024, pp 1-5, p.2

puede basar su protección únicamente en la información registral y debe reforzarla mediante declaraciones y garantías y cláusulas de indemnidad.

La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 10 de octubre de 2016 (RJ/2016/4947) aclara que, cuando existe una declaración administrativa de obligación de descontaminación, esta recae sobre toda la cadena de propietarios, reconociendo a los sucesivos titulares un derecho de regreso frente al propietario que originalmente causó la contaminación²⁷.

En cambio, la doctrina de la Sentencia de 11 de junio de 2012 (RJ 2012/ 6709) se limita a situaciones en las que no existe tal declaración administrativa de obligación de descontaminación. En estos casos, la acción de regreso solo permite recuperar los costes desembolsados por descontaminación y no confiere al comprador derechos adicionales frente a terceros no subrogados. Por ello, la *due diligence* ambiental se erige como una necesidad, para no tener que asumir gastos de descontaminación imprevistos.

5.2 Fase de estructuración contractual

Los resultados de las auditorías jurídica, urbanística, técnica y medioambiental deben trasladarse al contrato de compraventa, con el objetivo de transformar los riesgos detectados en obligaciones contractuales asumidas por el vendedor.

a.) Condiciones suspensivas y resolutorias

Es recomendable que la compraventa quede sujeta al cumplimiento de determinadas condiciones suspensivas, tales como:

- La obtención de autorizaciones administrativas necesarias para el parque fotovoltaico.
- La inexistencia de contingencias medioambientales relevantes, o, en su caso que se adopten los remedios necesarios.
- La confirmación de la viabilidad técnica del proyecto.

Estas condiciones permiten a LIFE desligarse del contrato sin penalización si los riesgos identificados hacen inviable el proyecto.

b.) Declaraciones y garantías (*representations & warranties*)

²⁷ CARRASCO PERERA, A., Op. Cit., p.4

En palabras de Gómez Pomar y Gili Saldaña²⁸, las manifestaciones y garantías son uno de los instrumentos contractuales más destacados para abordar la asimetría estructural de información y asignar riesgos de contingencias inciertas, relativas, entre otras, a:

- i.) La titularidad plena, pacífica y libre de cargas sobre las fincas.
- ii.) La inexistencia de arrendamientos, derechos de uso, opciones de compra, derechos de adquisición preferente, servidumbres ocultas o procedimientos judiciales no declarados.
- iii.) El cumplimiento de la normativa urbanística y sectorial, así como la inexistencia de expedientes sancionadores.
- iv.) La ausencia de contaminación en el suelo e inexistencia de actividades potencialmente contaminantes no declaradas.
- v.) El cumplimiento de las obligaciones fiscales relacionadas con el inmueble.

Estas declaraciones deben mantenerse vigentes durante un plazo suficiente tras la transmisión, acorde con la naturaleza de cada riesgo.

c.) Cláusulas sandbagging

Puede optarse por un régimen *pro-sandbagging*²⁹, de modo que el conocimiento previo de LIFE sobre una contingencia no limite la responsabilidad del vendedor por la inexactitud de sus *representations and warranties*.

d.) Cláusulas de indemnidad específicas (*especific indemnities*)

Además del régimen general de responsabilidad, deben pactarse cláusulas de indemnidad específicas con respecto a los riesgos más sensibles, como contaminación, cargas ocultas o reclamaciones de terceros por derechos incompatibles con el proyecto.

Estas indemnidades cubren no solo el daño emergente, sino también las sanciones administrativas, los gastos legales, el coste de los remedios y las pérdidas derivadas de la paralización del proyecto.

²⁸ GÓMEZ POLMAR, F., & GIL SALDAÑA, “Daños y perjuicios en las operaciones de compraventa de empresa”, *Revista de Derecho Civil*, vol. 9, núm 2, 2022, p. 21 pp. 1-69

²⁹ El *sandbagging* es la práctica contractual por la que el comprador, aun conociendo antes del cierre la inexactitud de una declaración o garantía, procede en la adquisición y conserva el derecho a reclamar posteriormente al vendedor por dicho incumplimiento. Se distinguen las cláusulas *anti-sandbagging*, que excluyen la responsabilidad del vendedor respecto de contingencias conocidas por el comprador, y las *pro-sandbagging*, que mantienen la responsabilidad con independencia del conocimiento previo del comprador. AUGUSTA ABOGADOS S.L.P., “Cláusulas *pro-sandbagging* y *anti-sandbagging* en los procesos de compraventa de empresa”, *augustaabogados.com*, 31 de octubre de 2024

e.) Garantías de cumplimiento

Para asegurar la efectividad real del sistema de indemnización, es imprescindible articular garantías adicionales:

Retención de parte del precio (*escrow*): Depositar una parte del precio ante notario o en una cuenta *escrow* con un plazo pactado para hacer frente a posibles contingencias.

Aval bancario a primer requerimiento: Se trata de un aval irrevocable y ejecutable sin necesidad de acreditar previamente el incumplimiento, lo que permite a LIFE cobrar de forma inmediata³⁰.

Garantías personales: Si el vendedor es una sociedad vehículo sin mucho patrimonio, es recomendable exigir el afianzamiento personal y solidario de los socios o de la sociedad matriz, para evitar el riesgo de la insolvencia sobrevenida.

5.3 Conclusión

La adquisición de los terrenos por LIFE debe combinar una *due diligence* exhaustiva con un contrato cuidadosamente estructurado, que traslade los riesgos al vendedor mediante declaraciones, garantías, cláusulas de indemnidad y condiciones suspensivas. De este modo, LIFE minimiza su exposición a cargas ocultas, contaminación, derechos de terceros y contingencias urbanísticas. Además, la utilización de mecanismos de garantía adicionales como *escrow*, avales bancarios y el afianzamiento de los socios asegura que las obligaciones contractuales puedan cumplirse efectivamente.

Pregunta 6. En todo caso, indique qué acciones tendría LIFE contra los transmitentes que le hubieran ocultado alguna información relevante sobre el suelo (contaminación, derechos de terceros, etc.) que pudiera afectar negativamente al desarrollo del proyecto. Acciones de las que dispondría LIFE frente a la ocultación de información relevante por los transmitentes

³⁰ El aval bancario y *escrow* deben estar vinculados a contingencias específicas, como contaminación o cargas ocultas.

Ante la ocultación de información relevante, sobre la situación física, jurídica o administrativa del suelo –como contaminación, derechos de terceros o defectos de titularidad– que afectara negativamente al desarrollo del proyecto fotovoltaico, LIFE dispone de un abanico de acciones que van desde los remedios clásicos del Código Civil, de eficacia a menudo limitada en la práctica empresarial, hasta los mecanismos contractuales diseñados específicamente para mitigar riesgos en operaciones complejas.

6.1 Saneamiento por vicios ocultos

Este régimen jurídico, regulado en el artículo 1484 del Código Civil, resulta aplicable cuando la finca adolece de defectos graves, no manifiestos ni fácilmente detectables, que la hagan impropia para el uso que se destina o limiten dicho uso, de forma que, de haberlos conocido, LIFE no la hubiera adquirido o lo hubiera hecho por un precio inferior.

En el contexto analizado, podrían calificarse como vicios ocultos, por ejemplo, la contaminación del suelo no detectable a simple vista³¹ o la existencia de servidumbres no aparentes y no inscritas que perjudiquen el desarrollo del proyecto. No obstante, no podrán considerarse vicios ocultos, ni generarán responsabilidad por saneamiento aquellas cargas o limitaciones que consten inscritas en el Registro de la Propiedad, conforme al principio de publicidad registral.

LIFE podría ejercitar las **acciones edilicias**:

- La **acción redhibitoria** permite a LIFE resolver el contrato de compraventa, solicitando la restitución del precio pagado y los gastos del contrato. Si se acredita que el vendedor conocía los vicios y los ocultó de mala fe, LIFE podría además reclamar una indemnización por los daños y perjuicios sufridos.
- La acción estimatoria o **cuanti minoris** permite a LIFE mantener la propiedad de la finca, pero solicitando una reducción proporcional del precio. Esta opción solo resulta razonable si el defecto se pudiera subsanar y no comprometiera la viabilidad del negocio.

Limitaciones prácticas del régimen:

³¹ La doctrina no es unánime en este punto y se advierte que la contaminación no siempre encaja como un vicio oculto sino como un incumplimiento contractual o un *aliud pro alio* en supuestos graves.

- El plazo de caducidad de seis meses desde la entrega de la cosa vendida³² (artículo 1490 del Código Civil), y no desde el momento en que se descubre el defecto. Este plazo resulta manifiestamente insuficiente para un proyecto de esta envergadura, donde los vicios pueden manifestarse mucho tiempo después.

- Según lo dispuesto en el artículo 1484 del Código Civil excluye la responsabilidad del vendedor si el comprador es un perito que, por razón de su oficio o profesión, debería haberlos conocido fácilmente”. Dado que LIFE es una SPV creada para un proyecto energético, los tribunales podrían exigirle un alto grado de diligencia. Se esperaría que, como inversor profesional, hubiera realizado una *due diligence* previa exhaustiva, lo que podría dificultar la apreciación de un vicio como “oculto”.

- La carga probatoria recae íntegramente sobre el comprador.

Por todo ello, aunque esta vía es jurídicamente posible, su utilidad práctica es reducida en operaciones de esta complejidad.

6.2 La responsabilidad contractual por incumplimiento

La vía de la responsabilidad contractual constituye, en la práctica, el mecanismo más sólido y eficaz para la protección de LIFE.

La ocultación de información relevante que afecte a la idoneidad jurídica o económica del suelo para el desarrollo del proyecto fotovoltaico constituye un supuesto de cumplimiento defectuoso de la obligación de entrega, que activa los remedios naturales propios para el incumplimiento contractual.

El artículo 1101 del Código Civil establece la responsabilidad del deudor por los daños causados por dolo, negligencia o morosidad en el cumplimiento de sus obligaciones.

Por su parte, el artículo 1124 del Código Civil permite al comprador optar entre exigir el cumplimiento exacto del contrato, o resolverlo, en ambos casos con la correspondiente indemnización de daños y perjuicios. Ambas alternativas son compatibles con la problemática de un parque fotovoltaico cuyo uso se vea comprometido por un derecho de tercero que limite su

³² Este plazo es de caducidad, no de prescripción y por tanto, no se interrumpe.

uso o si se revela que el vendedor no es el titular exclusivo de la finca –cuestión especialmente sensible en el caso de fincas no inmatriculadas o que estén en régimen de comunidad de bienes–

Ventajas frente al régimen de saneamiento por vicios ocultos:

- La gran ventaja de esta vía es que el plazo para ejercitar esta acción es el general de las acciones personales, cinco años desde que es exigible el cumplimiento de la obligación.
- No exige que el defecto sea “oculto” en sentido estricto.
- Permite reclamar el daño emergente, el lucro cesante y los costes de oportunidad, fundamentales en un proyecto fotovoltaico.

6.3 La doctrina del “*aliud pro alio*” (entrega de cosa distinta)

La doctrina del *aliud pro alio* o entrega de cosa distinta es una construcción jurisprudencial que se aplica de manera excepcional en los supuestos de incumplimiento contractual de especial gravedad.

En este sentido, la Sala de la Audiencia Provincial de Guipúzcoa³³ ha diferenciado claramente entre un cumplimiento defectuoso y la entrega de una cosa inservible que frustra la finalidad contractual. La mera prestación defectuosa activa la acción general de incumplimiento del artículo 1101 del Código Civil, mientras que los supuestos inhabilidad del objeto implican un incumplimiento apto para justificar la resolución del contrato.

En doctrina se han analizado varias sentencias del Tribunal Supremo³⁴ que tratan conflictos en los que la modificación del planeamiento urbanístico afectó a la edificabilidad de las fincas adquiridas, imposibilitando que los terrenos cumplieran con la finalidad contractual. En estos supuestos:

- Solo procede la restitución de los pagos vinculados específicamente al cumplimiento de la finalidad contractual, excluyéndose los importes relacionados con pagos condicionados a derechos de opción o arras, ya que estos no dependían del resultado urbanístico.
- La frustración del fin del contrato justifica la resolución cuando se altera sustancialmente el objeto, generando una imposibilidad sobrevenida para satisfacer la finalidad pactada.

³³ Sentencia de la Audiencia Provincial de Guipúzcoa número 212/2016, de 12 de septiembre

³⁴ GARCÍA, A., “Cuatro sentencias del Tribunal Supremo sobre la resolución por frustración del fin del contrato: entre la causa y el *aliud pro alio*.” *Anuario de derecho civil*, 77(1), pp. 381-407.

Esta doctrina es especialmente útil para operaciones inmobiliarias complejas, en las que la efectividad del contrato depende de condiciones externas o de la aptitud del inmueble para cumplir con el fin pactado. Puede apreciarse cuando la contaminación del suelo impida obtener las preceptivas autorizaciones ambientales, no sea posible establecer la conexión a la red eléctrica, la situación jurídica del inmueble haga completamente inviable su uso durante el período previsto o concurran defectos estructurales que impidan el desarrollo del parque³⁵. En estos supuestos, el terreno entregado no sería apto para la finalidad económica pactada, lo que equivale a la entrega de una cosa distinta.

La apreciación del *aliud pro alio* permite la resolución inmediata del contrato³⁶, la devolución íntegra del precio y una indemnización de daños y perjuicios, incluidos los costes del proyecto frustrado.

El plazo aplicable es el general de cinco años, al tratarse de un incumplimiento contractual.

6.4 Otros remedios legales concurrentes

Anulación por vicios del consentimiento: si la ocultación de información fue dolosa o determinante para prestar el consentimiento³⁷, LIFE podría solicitar la anulación del contrato por error o dolo.

El plazo de ejercicio de esta acción es de cuatro años que, en caso de error o dolo, empieza a contar desde la consumación del contrato. En este sentido, es ilustrativa la Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia, número 429/2017, de 4 de diciembre³⁸ en el que se considera que el desconocimiento de que el inmueble estuviera fuera de ordenación, es un error esencial e inexcusable que invalida el consentimiento. La sentencia analiza el deber de información del vendedor y la excusabilidad del error del comprador. Aunque la información urbanística es pública, el tribunal valora que la ocultación de un dato tan relevante vicia el consentimiento.

³⁵ Véase Sentencia de la Audiencia Provincial de Lleida, núm. 271/2009. Es curiosa la resolución del tribunal, ya que falla de forma poco habitual: Una promotora compra una finca urbana para construir un edificio y tras la compra se descubre que la finca está afectada por una zona de alta tensión que no constaba en el contrato. El juzgado de primera instancia aprecia que la servidumbre era aparente porque los cables se veían y el comprador como profesional, debía haber sido más diligente. Sin embargo, la Audiencia Provincial revoca esta visión, razonando que no es un simple gravamen ya que por su gravedad convierte la finca en un objeto inhábil para su fin específico.

³⁶ Nuestro Alto Tribunal es muy restrictivo con el *aliud pro alio* cuando ambas partes conocían el riesgo o el defecto no es absolutamente inhabilitante.

³⁷ Esta vía es más difícil que la contractual ya que el dolo exige intencionalidad probada.

³⁸ SAP Valencia número 429/2017, Rec. 524/2016

Saneamiento por evicción: Si un tercero con mejor derecho priva a LIFE de la totalidad o de una parte de la finca mediante sentencia firme se activa el régimen de saneamiento por evicción recogido en los artículos 1475 a 1483 del Código Civil, con restitución del precio, frutos, costas y, en su caso, indemnización adicional si hubo mala fe.

6.5 Tabla resumen

Riesgo	Acción Legal	Plazo	Ventaja	Limitación
Vicios ocultos	Redhibitoria estimatoria	6 meses	Resolución reducción precio	Plazo breve, carga probatoria
Incumplimiento contractual	Art. 1101 y 1124 CC	5 años	Cobertura amplia, daños emergentes y lucro cesante	Requiere acreditar incumplimiento
Aliud pro alio	Resolución indemnización	+ 5 años	Protección integral si imposible uso	Jurisprudencia restrictiva
Vicios del consentimiento	Anulación por dolo/error	4 años	Restitución + indemnización	Plazo contado desde consumación
Evicción	Saneamiento por evicción	5 años	Restitución y daños	Solo si tercero con mejor derecho

6.6 Remedios contractuales específicos y reforzados

Dada la insuficiencia de los remedios tradicionales del Código Civil, en operaciones complejas como esta, es fundamental reforzar la posición de LIFE mediante un clausulado contractual garantista.

a) **Representations and Warranties** (declaraciones y garantías)

Son manifestaciones formales que hacen los vendedores en el contrato sobre los aspectos cruciales de las fincas –titularidad, ausencia de cargas ocultas, situación urbanística, cumplimiento ambiental, ausencia de contaminación...—. Su falsedad o inexactitud constituye un incumplimiento contractual directo, activando la obligación de indemnizar sin necesidad de probar dolo o culpa, y superando las limitaciones del régimen de vicios ocultos. Es clave pactar la responsabilidad solidaria de los vendedores para que así el comprador tenga la posibilidad de

reclamar el 100% de lo que se le adeude a cualquiera de ellos, plazos amplios de vigencia y límites cuantitativos adecuados.

b) Carta de excepciones o revelaciones (*Disclosure Letter*)

Es un documento contractual accesorio, pero de gran trascendencia en la práctica, mediante el cual los vendedores revelan de forma expresa y detallada todas aquellas circunstancias que matizan, limitan o contradicen las declaraciones y garantías (*representations & warranties*) incluidas en el contrato de compraventa³⁹.

A través de este documento, el vendedor pone en conocimiento del comprador información relevante relativa a potenciales riesgos que afectan a las fincas objeto de transmisión. De este modo, la correcta revelación permite al vendedor excluir o limitar su responsabilidad respecto aquellos puntos que hayan sido divulgados. En la práctica, es habitual que la *disclosure letter* incorpore la información facilitada en el proceso de *due diligence* y depositada en el virtual *data room*.

LIFE debe exigir que las revelaciones de la carta sean específicas, –evitando las fórmulas vagas e indeterminadas–, que se incorpore como un anexo contractual y que se establezca expresamente que toda circunstancia no revelada quedará plenamente cubierta por el régimen de garantías⁴⁰. Asimismo, debe apreciarse que la *disclosure letter* no ampara conductas dolosas ni protege frente a información falsa, incompleta o equívoca, preservándose en todo caso el derecho de LIFE a reclamar por incumplimientos graves que afecten al proyecto.

c) Compromisos específicos de indemnización

Son cláusulas que obligan al vendedor a indemnizar a LIFE por contingencias específicas ya identificadas durante la *due diligence*. Por ejemplo, el coste de descontaminar una zona concreta, los gastos de un litigio pendiente sobre la finca, etc.

A diferencia de las declaraciones y garantías generales, que cubren un amplio espectro de posibles contingencias, las *specific indemnities* se refieren a riesgos individualizados y perfectamente identificados y cuantificados en el proceso de *due diligence*, asumiendo el

³⁹ No es un documento probatorio, es un mecanismo de asignación contractual del riesgo.

⁴⁰ Exigir que las revelaciones sean específicas y detalladas para evitar que el vendedor intente liberarse de responsabilidad mediante revelaciones genéricas o simplemente remitiéndose a lo ya aportado en el *data room*.

vendedor la obligación directa de indemnizar a LIFE por cualquier daño que se derive de dichos riesgos, con independencia de que exista culpa o negligencia.

Es aconsejable que LIFE negocie *specific indemnities* con una redacción clara, estableciendo expresamente que la obligación de indemnizar incluye no solo el daño emergente, sino también sanciones, intereses, costes legales y cualquier gasto necesario para neutralizar el riesgo.

d) Cláusulas penales

Las cláusulas penales constituyen un instrumento adicional con utilidad preventiva y también resarcitoria. Mediante estas cláusulas, las partes acuerdan de antemano una indemnización prefijada para ciertos incumplimientos contractuales. Evita la necesidad de acreditar y cuantificar el daño sufrido, lo que resulta especialmente relevante en proyectos complejos donde los perjuicios pueden ser difíciles de valorar, como la paralización del parque fotovoltaico o la pérdida de ingresos futuros. La cláusula penal debe configurarse de manera proporcionada y razonable, evitando su moderación judicial según lo dispuesto en el artículo 1154 del Código Civil.

6.7 Conclusión

Del análisis realizado se desprende que la adquisición de los terrenos destinados al desarrollo del parque fotovoltaico constituye uno de los principales focos de riesgo del proyecto, no solo desde una perspectiva jurídica, sino también económica, operativa y financiera. La eventual ocultación por parte de los transmitentes de información relevante sobre el suelo –contaminación, derechos de terceros, defectos de titularidad o cargas urbanísticas– pueden afectar de manera directa a la viabilidad del proyecto y a su calendario de ejecución.

Si bien, LIFE dispone de diversos remedios legales frente a estas situaciones. Los mecanismos tradicionales del Código Civil, y en particular el saneamiento por vicios ocultos, presenta importantes limitaciones prácticas derivadas de sus estrictos requisitos y brevísimo plazo de ejercicio. En este contexto, la acción general por incumplimiento contractual se configura como la vía más eficaz para la tutela de los intereses de LIFE, al permitir optar entre la resolución del contrato o la exigencia de su cumplimiento, en ambos casos con la correspondiente indemnización de daños y perjuicios, dentro de un plazo de prescripción más amplio y acorde a la duración del proyecto.

En los supuestos más graves, cuando los defectos del suelo frustren completamente la finalidad económica que se persigue, la aplicación de la doctrina *aliud pro alio* permitiría a LIFE obtener la resolución del contrato, la devolución íntegra del precio y la indemnización de los daños sufridos. De forma complementaria, y en función de las actividades concurrentes, podrían activarse otros remedios legales como la anulación del contrato por vicios del consentimiento o el saneamiento por evicción, cuando un tercero con mejor derecho prive total o parcialmente a LIFE del disfrute del bien adquirido.

No obstante, la protección más eficaz de los intereses de LIFE no reside únicamente en la reacción posterior al incumplimiento, sino en una adecuada estructuración contractual previa. La inclusión de un sistema sólido de declaraciones y garantías, acompañada de una Disclosure Letter detallada, compromisos específicos de indemnización y cláusulas penales, permite asignar adecuadamente los riesgos al vendedor y garantizar la estabilidad jurídica y la viabilidad del proyecto a largo plazo.

BIBLIOGRAFÍA

Doctrina, revista y blogs jurídicos

- ANDERSEN, “Interés público superior y usos del suelo rústico: una reflexión a propósito del despliegue de proyectos de energías renovables”, *Blog despacho Andersen*, 13 de febrero de 2023.
- AUGUSTA ABOGADOS S.L.P., “Cláusulas pro-sandbagging y anti-sandbagging en los procesos de compraventa de empresa”, *augustaabogados.com*, 31 de octubre de 2024
- CARRASCO PERERA, A., “Cadena de contratos transmisivos sobre suelos contaminados”, *Gómez Acebo y Pombo*, marzo 2024, pp 1-5
- CUATRECASAS LEGAL, S.L.P., “Arrendamiento de finca rústica para instalar placas fotovoltaicas”, *Cuatrecasas Actualidad Jurídica*, 19 de junio de 2023.
- DE VERDA, J & BEAMONTE, “La división de la cosa común”, *Revista de Derecho Civil*, vol. XI, núm. 5, 2024, Estudios, pp. 1-74
- GARCÍA, A., “Cuatro sentencias del Tribunal Supremo sobre la resolución por frustración del fin del contrato: entre la causa y el *aliud pro alio*.” *Anuario de derecho civil*, 77(1), pp. 381-407
- GÓMEZ POLMAR, F., & GIL SALDAÑA, “Daños y perjuicios en las operaciones de compraventa de empresa”, *Revista de Derecho Civil*, vol. 9, núm 2, 2022, p. 21
- RÖDL & PARTNER, “Financiación para proyectos fotovoltaicos: Préstamo, Leasing & Project Finance”, *Pv Magazine España*, 22 de marzo de 2019
- RODRÍGUEZ, J., “La inmatriculación o el primer acceso de la finca al Registro de la Propiedad”, *Legal Today*, 6 de marzo de 2024.

Jurisprudencia

- STS Sala Primera, 687/2013, Rec. 2007/ 2011, de 6 de noviembre de 2013
- STS Sala Primera de 23 de febrero de 2021 Rec. 459/2018
- SAP Madrid (Sección 20ª) rec. 198/2006, de 13 de marzo de 2008.
- SAP Guipúzcoa número 212/2016, de 12 de septiembre
- SAP Valencia número 429/2017, Rec. 524/2016