



**TRABAJO FIN DE MÁSTER ACCESO A LA ABOGACÍA Y A LA PROCURA
ESPECIALIDAD RELACIONES JURÍDICO PRIVADAS**

Alumna: Carla Cuevas Garrido

Tutora: Verónica González-Choren

Universidad Pontificia de Comillas Curso 2024-26

ÍNDICE

- I. Abstract
- II. Exposición del caso práctico
- III. Desarrollo cuestiones prácticas
 - A. 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.
 - 1. La relevancia de la oponibilidad y los principios registrales
 - a) Oponibilidad frente a terceros
 - b) Ventajas e inconvenientes
 - c) Conclusión
 - 2. El derecho de superficie
 - a) Oponibilidad frente a terceros
 - b) Ventajas e inconvenientes
 - c) Conclusión
 - 3. Usufructo
 - a) Oponibilidad frente a terceros
 - b) Ventajas e inconvenientes
 - c) Conclusión
 - 4. Arrendamientos rústicos o para uso energético
 - a) Oponibilidad frente a terceros
 - b) Ventajas e inconvenientes
 - c) Conclusión
 - 5. Servidumbres voluntarias
 - a) Oponibilidad frente a terceros
 - b) Ventajas e inconvenientes
 - c) Conclusión

6. Adquisición del dominio

- a) Oponibilidad frente a terceros
- b) Ventajas e inconvenientes
- c) Conclusión

7. Consideraciones finales

B. 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.

1. Régimen jurídico de la comunidad ordinaria aplicable a la finca

- a) Concepto y funcionamiento
- b) Relevancia para el proyecto

2. El poder otorgado por los comuneros - Alcance y Limitaciones

- a) El principio de interpretación restrictiva del poder

3. Requisitos del poder necesario para la operación con LIFE

- a) Facultades que debe contener el poder
- b) Control notarial y registral de suficiencia del poder

4. Alternativa: extinción previa del condominio

C. Si se iniciara 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?

1. Naturaleza de la acción de división de la cosa común

- a) Fundamentación jurídica
- b) Consecuencias prácticas para el proyecto

2. Procedimiento aplicable - juicio ordinario

3. Notificación a los comuneros y el papel del procurador

4. Consecuencias procesales y estratégicas para el proyecto fotovoltaico

5. Conclusión

D. 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 sólo adquiere 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?

1. Derecho de retracto de comuneros

a) Requisitos de procedencia

b) Plazos y forma de ejercicio

2. Riesgos derivados de la adquisición parcial del dominio

3. Mecanismos contractuales y registrales de mitigación del riesgo

a) Renuncia expresa al retracto

b) Notificación fehaciente y inscripción inmediata

c) Pacto de indivisión

d) Constitución de un derecho de superficie sobre el 100% de la finca

e) Opción de compra y derecho de adquisición preferente

f) Servidumbres estratégicas y uso exclusivo

4. Consideraciones estratégicas para LIFE y financiadores

5. Conclusión

E. 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 contará con la mejor de las protecciones frente a los eventuales derechos que terceros pudieran ostentar sobre las fincas.

1. Due diligence jurídico-registral

2. Due diligence medioambiental

3. Declaraciones y garantías

4. Mecanismos de aseguramiento de riesgos

5. Conclusión

- F. En todo caso, indique qué acciones tendría LIFE contra los transmitentes si le hubieran ocultado alguna información relevante sobre el suelo (contaminación, derechos de terceros, etc.) que pudiera afectar negativamente al desarrollo del proyecto.

IV. Conclusión final

V. Bibliografía

1. ABSTRACT

El presente Trabajo Fin de Máster en Abogacía tiene por objeto el análisis jurídico de un caso práctico complejo vinculado a la implantación de un proyecto de generación de energía fotovoltaica, enmarcado en el actual contexto de transición energética y de fomento de las energías renovables impulsado tanto por la Unión Europea como por la legislación estatal y autonómica. La progresiva sustitución de los combustibles fósiles por fuentes de energía sostenibles ha dado lugar a un notable incremento de proyectos de generación renovable sobre suelo rústico, los cuales requieren importantes inversiones iniciales y períodos de explotación prolongados, generalmente superiores a los treinta años. En este escenario, la seguridad jurídica del suelo se erige como un elemento esencial para la viabilidad técnica, económica y financiera de los proyectos.

Desde una perspectiva jurídico-privada, estos proyectos plantean una problemática especialmente relevante en torno a la configuración del derecho de uso del suelo, la gestión de situaciones de copropiedad, la protección frente a terceros y la asignación de riesgos derivados de la titularidad, las cargas, la situación urbanística y el estado medioambiental de las fincas afectadas. A diferencia de otros desarrollos inmobiliarios, los parques fotovoltaicos requieren garantizar un uso continuado, pacífico y jurídicamente estable del terreno durante toda la vida útil de la instalación, así como la posibilidad de estructurar la financiación del proyecto mediante esquemas de *project finance*, lo que exige derechos sólidos, oponibles frente a terceros y susceptibles de garantía real.

El caso práctico objeto de análisis gira en torno a un proyecto promovido por el grupo ECOSUN a través de su sociedad vehículo LIFE, que precisa disponer de un perímetro de suelo suficiente para la implantación de una planta fotovoltaica de gran escala. Dicho suelo presenta diversas complejidades jurídicas, entre ellas la existencia de fincas en régimen de comunidad ordinaria de bienes, la necesidad de articular derechos de uso de larga duración, la eventual adquisición parcial del dominio y la exigencia de financiación externa, lo que obliga a extremar la diligencia jurídica en la estructuración de la operación. Asimismo, el proyecto se enfrenta a riesgos derivados de posibles cargas ocultas, derechos de terceros no inscritos y pasivos medioambientales, que pueden comprometer gravemente su ejecución y explotación si no se gestionan de forma adecuada desde un inicio.

En este contexto, el trabajo se propone analizar de manera sistemática y aplicada los distintos instrumentos jurídicos que el ordenamiento español pone a disposición del promotor para garantizar la disponibilidad del suelo y la estabilidad del proyecto, prestando especial atención a su naturaleza

jurídica, a los requisitos de oponibilidad frente a terceros y a su compatibilidad con las exigencias del mercado financiero. El estudio se apoya fundamentalmente en el Código Civil, la Ley Hipotecaria, la Ley de Enjuiciamiento Civil, la legislación urbanística y la normativa medioambiental vigente, en particular la Ley 7/2022, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, así como en la doctrina jurisprudencial consolidada del Tribunal Supremo.

El objetivo principal del trabajo es determinar cuál es la estructura jurídica más adecuada para garantizar el uso del suelo y la protección de LIFE frente a terceros, atendiendo tanto a criterios de seguridad jurídica como de eficiencia económica y financiera. Para ello, se analizan, en primer lugar, los distintos regímenes jurídicos disponibles para configurar derechos de uso del suelo, con especial énfasis en el derecho de superficie como figura central del estudio. A continuación, se examinan los problemas derivados de la copropiedad y de la representación de los comuneros, la eventual necesidad de acudir a la división judicial de la cosa común, los riesgos asociados a la adquisición parcial del dominio y las medidas de mitigación disponibles. Finalmente, se aborda la protección del adquirente frente a cargas ocultas, derechos de terceros y pasivos medioambientales, así como las acciones jurídicas de las que dispone LIFE en caso de ocultación de información relevante por los transmitentes.

El enfoque del trabajo es deliberadamente práctico y orientado a la realidad profesional, con el objetivo de ofrecer soluciones jurídicas operativas y coherentes con las exigencias propias de los proyectos de energías renovables de larga duración. De este modo, el análisis no se limita a una exposición dogmática de las instituciones jurídicas aplicables, sino que pretende integrar el Derecho civil, registral, procesal y medioambiental en una visión unitaria, que permita configurar el suelo como un activo jurídicamente estable, oponible frente a terceros y plenamente bancable, en línea con los objetivos de transición energética que inspiran el marco normativo actual.

This Final Master's Thesis in Legal Practice aims to provide a legal analysis of a complex practical case concerning the development of a photovoltaic energy generation project, framed within the current context of the energy transition and the promotion of renewable energies driven by both European Union policies and national and regional legislation. The progressive replacement of fossil fuels with sustainable energy sources has led to a significant increase in large-scale renewable energy projects developed on rural land, which typically require substantial initial investment and long operational periods, usually exceeding thirty years. In this context, the legal security of land use emerges as a key element for the technical, economic and financial viability of such projects.

From a private law perspective, these projects raise particularly complex issues relating to the legal configuration of land use rights, the management of co-ownership situations, protection against third parties and the allocation of risks derived from ownership, encumbrances, planning regulations and the environmental condition of the land. Unlike other types of real estate developments, photovoltaic plants require the guarantee of continuous, peaceful and legally stable use of the land throughout the entire useful life of the installation, as well as the possibility of structuring project financing through *project finance* schemes. This, in turn, requires the existence of robust legal rights that are enforceable *erga omnes*, capable of registration and suitable to serve as collateral.

The practical case analysed in this thesis concerns a project promoted by the ECOSUN group through its special purpose vehicle, LIFE, which requires access to a sufficient land perimeter for the construction and operation of a large-scale photovoltaic plant. The land involved presents several legal complexities, including the existence of plots held under ordinary co-ownership regimes, the need to structure long-term land use rights, the potential acquisition of only part of the ownership interests and the necessity of external financing. These factors require an enhanced level of legal diligence when structuring the transaction. Furthermore, the project is exposed to risks arising from hidden encumbrances, unregistered third-party rights and pre-existing environmental liabilities, which may seriously jeopardise the execution and long-term operation of the installation if not properly addressed from the outset.

Against this background, the thesis seeks to systematically analyse, from a practical standpoint, the legal instruments available under Spanish law to ensure land availability and project stability, paying particular attention to their legal nature, their enforceability against third parties and their compatibility with financial market requirements. The analysis is primarily based on the Spanish Civil Code, the Mortgage Act, the Civil Procedure Act, planning legislation and the applicable environmental framework, in particular Law 7/2022 on Waste and Contaminated Soils for a Circular Economy, as well as the consolidated case law of the Spanish Supreme Court.

The main objective of this thesis is to determine the most appropriate legal structure to guarantee land use and protect LIFE against third-party claims, taking into account criteria of legal certainty, economic efficiency and financial viability. To this end, the study first examines the different legal regimes available to configure land use rights, with particular emphasis on the surface right as the central legal instrument. It then analyses the issues arising from co-ownership and the representation of co-owners, the potential need to resort to judicial division of jointly owned property, the risks associated with partial acquisition of ownership interests and the legal mechanisms available to mitigate such risks. Finally, the thesis addresses the protection of the purchaser against hidden encumbrances, third-party rights and environmental liabilities, as well as the legal remedies available to LIFE in cases of concealment of relevant information by the transferors.

The approach adopted throughout the thesis is deliberately practical and professionally oriented, with the aim of offering legal solutions that are operational and consistent with the specific requirements of long-term renewable energy projects. Accordingly, the analysis goes beyond a purely doctrinal exposition of the applicable legal institutions and seeks instead to integrate civil, land registry, procedural and environmental law into a coherent framework, capable of configuring land as a legally stable, enforceable and fully bankable asset, in line with the objectives of the energy transition that underpin the current regulatory environment.

II. EXPOSICIÓN DEL CASO PRÁCTICO

ECOSUN es un grupo dedicado a la instalación y explotación de parques de energía solar fotovoltaica, y nos ha encomendado el análisis de los aspectos jurídico-inmobiliarios y contractuales de un nuevo proyecto, cuyas características son las siguientes:

- a) El proyecto se articulará a través de una SPV (la sociedad LIFE), en la que se pretenden centralizar los riesgos del proyecto. La sociedad LIFE será titular, al menos, de todos los componentes que compongan la infraestructura del parque fotovoltaico, de los derechos de uso del suelo, y de los créditos que surjan con ocasión de la venta de energía. Si finalmente se decide adquirir el suelo, el titular del mismo también sería LIFE.
- b) El nuevo proyecto fotovoltaico requerirá que, durante toda la vida útil de la instalación (se pretende que al menos unos 30 años), se pueda utilizar continuamente un cierto número de hectáreas.
- c) El proyecto tiene que asentarse en un perímetro de suelo formado por 5 fincas, dos de ellas no constan en el Registro de la Propiedad, y una de ellas pertenece a varias personas que se hallan en situación de comunidad de bienes.
- d) Dados los enormes costes de instalación que conlleva un parque de estas características, es imprescindible que el uso del suelo pueda ser constante, sin que exista ningún riesgo de privación del uso por los derechos o facultades que las contrapartes o terceras personas puedan tener sobre tales superficies.
- e) El cliente necesitará financiación para sufragar los gastos de instalación y funcionamiento del parque y es previsible que el fondo o banco que financie la operación exija la contratación de garantías consistentes.

En nuestro análisis tenemos que dar una respuesta razonada con argumentos jurídicos a las siguientes cuestiones:

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 tercero en cada uno de estos regímenes.
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.
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?
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

sólo adquiere 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?

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 contará con la mejor de las protecciones frente a los eventuales derechos que terceros pudieran ostentar sobre las fincas.
6. En todo caso, indique qué acciones tendría LIFE contra los transmitentes si le hubieran ocultado alguna información relevante sobre el suelo (contaminación, derechos de terceros, etc.) que pudiera afectar negativamente al desarrollo del proyecto.

III. DESARROLLO CUESTIONES PRÁCTICAS

- 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.**

La actual coyuntura normativa, impulsada tanto por la Unión Europea, como por la legislación estatal y autonómica, ha generado un notable crecimiento de los proyectos de generación de energía fotovoltaica sobre suelo rústico. El Pacto Verde Europeo, el Reglamento (UE) 2018/1999 sobre gobernanza de la Unión de la Energía y de la Acción por el Clima, y la Ley 7/2021, de cambio climático y transición energética, constituyen el marco regulatorio que fomenta la expansión de infraestructuras energéticas limpias.

Tales proyectos, como el promovido por ECOSUN a través de su sociedad vehículo LIFE, que son el objeto de estudio en este caso, requieren disponer de grandes extensiones de suelo durante períodos prolongados —normalmente superiores a treinta años—, por lo que deben asegurarse la estabilidad jurídica del uso y la posibilidad de financiar las instalaciones mediante lo que denominamos como esquemas de *project finance*.

En este contexto, la bancabilidad del derecho de uso del terreno resulta crítica. Los financiadores exigen que dicho derecho sea real, registrable, oponible frente a terceros y susceptible de hipoteca, de modo que la infraestructura pueda mantenerse y explotarse incluso ante eventuales transmisiones del dominio o incidencias patrimoniales del propietario del suelo.

Con este objetivo en mente, el derecho español ofrece distintas figuras jurídicas que pueden emplearse para garantizar ese uso continuado, cada una con características, ventajas y limitaciones específicas en materia de oponibilidad.

Para abordar adecuadamente esta cuestión, el análisis se estructurará en varios apartados, en los que no solo se atenderá a su configuración civil, sino también a su tratamiento registral de acuerdo a la ley Hipotecaria, dado que la inscripción registral constituye el elemento esencial para la protección frente a terceros y la estabilidad del derecho. En primer lugar, se abordará la importancia de la oponibilidad y los principios registrales que la rigen; y, posteriormente, se realizará un estudio sistemático de los principales regímenes de uso del suelo —derecho de superficie, usufructo, arrendamiento,

servidumbre y adquisición del dominio—, prestando especial atención a los requisitos que condicionan su eficacia frente a terceros.

1. La relevancia de la oponibilidad y los principios registrales

Por ello, la elección del instrumento jurídico para garantizar el uso del suelo no puede desligarse de un análisis detallado de su eficacia frente a terceros. En proyectos energéticos de larga duración, el riesgo de alteración de la situación jurídica del suelo —por transmisiones, embargos o cargas posteriores— resulta crítico. En tales supuestos, la seguridad del derecho otorgado a LIFE debe quedar preservada frente a cualquier tercero adquirente, acreedor o legitimado registral.

En el ordenamiento español, el principio de seguridad del tráfico jurídico inmobiliario se articula fundamentalmente a través de los siguientes principios:

- El principio de publicidad registral, recogido en los artículos 1, 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria, en adelante LH, que otorga presunción de exactitud y legitimación registral al titular inscrito.
- El principio de fe pública registral, el cual protege al tercero adquirente de buena fe y a título oneroso que confíe en el contenido del Registro, impidiendo que se le perjudique por inexactitudes no publicadas.
- La oponibilidad *erga omnes* de los derechos inscritos, que vincula a cualquier tercero, aun cuando no haya participado en la relación jurídica originaria.
- Y el principio de prioridad registral, amparado en el artículo 17 de la LH, según el cual el derecho inscrito con anterioridad prevalece sobre los posteriores incompatibles.

Solo los derechos reales debidamente inscritos proporcionan plena protección frente a terceros adquirentes de buena fe y frente a futuros gravámenes. Por tanto, resulta imprescindible examinar, en cada régimen jurídico aplicable, su naturaleza real u obligacional, la necesidad de inscripción y las consecuencias derivadas de su falta de publicidad registral.

2. El derecho de superficie

El derecho de superficie se configura como un derecho real autónomo, que faculta a su titular, el superficiario, para construir, mantener y explotar edificaciones o instalaciones en terreno ajeno, conservando la propiedad separada de lo construido durante la vigencia del derecho. Esta figura supone una excepción expresa al principio general de accesión regido en el artículo 353 del Código Civil, permitiendo la escisión temporal entre la propiedad del suelo y la propiedad de lo edificado.

Su régimen jurídico se encuentra fundamentalmente recogido en los artículos 16 al 19 del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en adelante TRLSRU, que define el derecho de superficie, establece su duración máxima¹ y reconoce expresamente su carácter transmisible y gravable. A esta normativa se

¹ Una duración máxima de 99 años

le suman los artículos 53 al 56 del Reglamento Hipotecario, que regulan su acceso al Registro de la Propiedad, su inscripción separada del dominio del suelo y su tratamiento como finca registral independiente a efectos hipotecarios. Por último, encontramos que el Código Civil resulta de aplicación supletoria en todos aquellos que no se oponga a su normativa específica, lo que refuerza su integración sistemática dentro del Derecho Civil patrimonial.

Desde el punto de vista estructural, el derecho de superficie permite al superficiario ostentar la plena propiedad de las instalaciones fotovoltaicas, como son los paneles, estructuras de soporte, centros de transformación, caminos internos, cerramientos e infraestructuras auxiliares, durante la vigencia del derecho, sin adquirir el dominio del terreno. Esta configuración resulta esencial para el proyecto de LIFE, ya que la planta fotovoltaica constituye el verdadero activo productivo y generador de ingresos, mientras que el suelo actúa como soporte físico necesario pero no necesariamente como activo patrimonial a largo plazo.

La duración del derecho, que puede pactarse libremente dentro del límite legal, se adapta perfectamente a las necesidades del sector energético. En la práctica, los derechos de superficie para parques fotovoltaicos suelen fijarse entre los veinticinco y cuarenta años, con posibilidad de prórroga, coincidiendo con la vida útil de las instalaciones, los contratos de venta de energía y los plazos de financiación. Esta adecuación temporal refuerza la coherencia del derecho de superficie frente a otras figuras, como el usufructo, limitado legalmente a treinta años cuando el usufructuario es una persona jurídica, o el arrendamiento, cuya naturaleza obligacional y menor estabilidad lo hacen insuficiente para proyectos de esta envergadura, como se verá a lo largo de esta pregunta.

a) Oponibilidad frente a terceros

Uno de los elementos esenciales que explican la idoneidad del derecho de superficie en el caso analizado es su plena oponibilidad frente a terceros, condicionada a su correcta constitución e inscripción registral. Conforme al principio de publicidad registral y a lo dispuesto en el artículo 53 del Reglamento Hipotecario, el derecho de superficie debe constituirse necesariamente en escritura pública y acceder al Registro de la Propiedad para desplegar efectos *erga omnes*. Antes de su inscripción, el derecho tiene eficacia exclusivamente inter partes, careciendo de protección frente a terceros adquirentes de buena fe o acreedores del propietario del suelo, lo que resulta absolutamente incompatible con la estabilidad requerida por un proyecto fotovoltaico de larga duración.

La inscripción registral cumple una función capital, ya que permite delimitar con precisión el contenido del derecho, su duración, las facultades del superficiario, las condiciones económicas, el régimen de transmisión, las causas de extinción y las condiciones de reversión de las instalaciones. De este modo, el derecho de superficie inscrito queda protegido frente a cualquier vicisitud posterior que afecte al dominio del suelo, como su transmisión, embargo, ejecución hipotecaria o sucesión mortis causa.

En aplicación del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, cualquier adquirente posterior del terreno que actúe de buena fe y a título oneroso queda vinculado por el derecho de superficie previamente inscrito, sin posibilidad de desconocerlo o extinguirlo. Esta protección resulta especialmente relevante en el caso de LIFE, ya que permite aislar jurídicamente el proyecto fotovoltaico de eventuales alteraciones en la situación patrimonial del propietario del suelo, garantizando que la explotación de la

planta pueda mantenerse durante todo el periodo previsto con independencia de quién sea el titular dominical del terreno en cada momento.

Además, el derecho de superficie goza de autonomía registral, pudiendo abrirse folio registral propio y ser tratado como finca independiente a efectos hipotecarios. Esta característica refuerza su seguridad jurídica y su operatividad práctica, al permitir su transmisión, gravamen y ejecución de forma separada del suelo.

b) Ventajas e Inconvenientes

Desde una perspectiva comparada, el derecho de superficie presenta una serie de ventajas decisivas que justifican su elección como régimen jurídico óptimo en el caso analizado. En primer lugar, su naturaleza real e inscripción registral le confieren plena oponibilidad *erga omnes*, garantizando la estabilidad del uso del suelo frente a terceros y frente a cargas o transmisiones posteriores. En segundo término, su duración adaptable resulta plenamente coherente con la vida útil de las plantas fotovoltaicas, evitando tanto la rigidez del dominio pleno como la insuficiencia temporal de otras figuras.

Una ventaja fundamental, especialmente relevante desde el punto de vista financiero, es su autonomía patrimonial y su posibilidad de ser hipotecable de forma independiente. Al poder ser objeto de hipoteca propia, el derecho de superficie se convierte en un activo plenamente bancable, compatible con las estructuras de *project finance* habituales en el sector energético. Las entidades financiadoras pueden constituir garantías reales directamente sobre el derecho de explotación del parque fotovoltaico, sin necesidad de gravar el suelo ni de involucrar al propietario en la financiación, lo que facilita enormemente el cierre financiero del proyecto.

Asimismo, el derecho de superficie ofrece una elevada flexibilidad contractual, permitiendo a las partes pactar con amplio margen de libertad las facultades del superficiario, el régimen de acceso y mantenimiento, las condiciones económicas, la posibilidad de prórroga, el destino de las instalaciones al término del derecho —reversión gratuita, onerosa o desmontaje— y las consecuencias de la extinción. Esta flexibilidad resulta especialmente valiosa en un sector sujeto a evolución tecnológica y regulatoria constante.

El derecho de superficie es, además, plenamente compatible con la constitución de servidumbres accesorias, tales como las de paso, acceso o evacuación eléctrica, que pueden inscribirse conjuntamente en el Registro de la Propiedad, conformando un sistema jurídico completo que protege la integridad operativa del parque fotovoltaico.

No obstante, el derecho de superficie presenta también determinados inconvenientes o aspectos críticos que deben ser adecuadamente gestionados. Su correcta constitución exige una planificación notarial y registral rigurosa, que puede implicar mayores costes iniciales y una mayor complejidad formal que otras figuras más simples. Asimismo, resulta imprescindible verificar la compatibilidad urbanística del uso proyectado, ya que la constitución del derecho de superficie no sustituye ni excluye el cumplimiento de la normativa urbanística y sectorial aplicable al suelo rústico. Finalmente, deben tenerse en cuenta las implicaciones fiscales de la operación, puesto que la constitución del derecho puede quedar sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos

Documentados o al Impuesto sobre el Valor Añadido, dependiendo de la naturaleza de las partes y de la operación.

c) Conclusión:

A la vista de todo lo expuesto, puede afirmarse que el derecho de superficie constituye la figura jurídicamente más adecuada para garantizar el uso continuado del suelo en el proyecto fotovoltaico promovido por LIFE, al ofrecer el mejor equilibrio entre seguridad jurídica, eficiencia económica y viabilidad financiera. Su naturaleza real, su plena inscribibilidad, su duración adaptable a la vida útil de las instalaciones, su autonomía patrimonial y su compatibilidad con la financiación hipotecaria lo convierten en un instrumento especialmente idóneo para proyectos de larga duración y elevada inversión.

Frente a otras alternativas, el derecho de superficie permite configurar el suelo no como un factor de incertidumbre, sino como un activo jurídicamente estable, oponible frente a terceros y plenamente bancable, integrado de forma coherente en el sistema registral español y alineado con las exigencias del sector energético y de los financiadores. En consecuencia, su elección en el caso analizado no sólo resulta jurídicamente correcta, sino estratégicamente imprescindible para garantizar la viabilidad y el éxito del proyecto fotovoltaico a largo plazo.

3. Usufructo

El usufructo, regulado en los artículos 467 y siguientes del Código Civil, confiere a su titular el derecho a usar y disfrutar de cosa ajena, respetando su sustancia y devolviéndola al término del usufructo. Su configuración responde a la idea de separar la titularidad del bien de su aprovechamiento económico, permitiendo al usufructuario explotar el bien mientras el nudo propietario conserva el dominio.

Cuando el usufructuario es persona jurídica, el artículo 515 del Código Civil limita la duración del usufructo a treinta años, lo que, en principio, resultaría compatible con la vida útil media de una instalación fotovoltaica, que suele oscilar entre los veinticinco y cuarenta años. No obstante, esta limitación temporal impide su uso más allá de dicho periodo, salvo renovación o constitución de un nuevo derecho.

a) Oponibilidad frente a terceros

El usufructo posee naturaleza de derecho real limitado, lo que implica que goza de eficacia *erga omnes* desde su constitución y plena oponibilidad frente a terceros una vez inscrito en el Registro de la Propiedad².

La inscripción registral es, por tanto, un requisito esencial de oponibilidad, pues delimita el alcance del derecho, su duración, las obligaciones del usufructuario y las cargas impuestas sobre el bien. Solo desde ese momento puede el usufructuario oponer su derecho frente a terceros adquirentes o acreedores del nudo propietario, dotando de seguridad jurídica tanto al usufructuario como a los financiadores del proyecto.

² De conformidad con los artículos 13 y 32 de la Ley Hipotecaria, los cuales recogen la necesidad de inscripción registral para la eficacia frente a terceros de los derechos reales y de cualquier carga o limitación del dominio.

Antes de su inscripción, el usufructo produce efectos únicamente entre las partes. Un tercero adquirente del inmueble —si reúne los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria³— podría adquirir el bien libre de cargas, sin quedar afectado por el usufructo no inscrito. De ahí que la publicidad registral sea un elemento imprescindible para su eficacia real frente a terceros.

b) Ventajas e Inconvenientes

Entre las ventajas del usufructo, se debe destacar su naturaleza real, que le confiere protección *erga omnes* y lo hace inscribible y, en determinados casos, hipotecable, conforme a los principios del sistema registral español. Ello permite dotar de cierta estabilidad al derecho y posibilita su utilización en estructuras contractuales complejas.

Asimismo, el usufructo ofrece una flexibilidad contractual considerable, ya que las partes pueden pactar libremente las condiciones de uso, las obligaciones de conservación, el reparto de gastos y las causas de extinción, siempre dentro de los límites del régimen civil. Esta flexibilidad puede adaptarse a las necesidades operativas de un parque fotovoltaico, especialmente en supuestos en los que el propietario desee mantener el dominio y el promotor solo precise el derecho de uso temporal del terreno.

Pese a las virtudes mencionadas, el usufructo presenta limitaciones estructurales que lo hacen menos idóneo para operaciones de gran envergadura. En primer lugar, su duración máxima legal de treinta años para personas jurídicas restringe su utilidad práctica en proyectos energéticos de largo plazo, que suelen requerir periodos de explotación superiores.

En segundo lugar, el régimen civil del usufructo impone al usufructuario una serie de cargas y obligaciones de mantenimiento⁴, entre ellas encontramos la de conservar la sustancia del bien, realizar las reparaciones ordinarias y responder de los deterioros que se produzcan por su culpa. Estas obligaciones pueden originar incertidumbre jurídica sobre la imputación de costes y responsabilidades, especialmente cuando las instalaciones exigen mantenimiento técnico especializado o sustitución de componentes.

A ello se añade que el usufructo no goza de la misma estandarización bancaria que el derecho de superficie, lo que puede generar reticencias por parte de las entidades financieras en operaciones de *project finance*, que buscan estructuras jurídicas simples, estables y de fácil ejecución en caso de impago.

c) Conclusión:

A pesar de ser un derecho real inscribible y plenamente oponible frente a terceros una vez inscrito, el usufructo se considera una alternativa jurídicamente válida pero subóptima para proyectos fotovoltaicos de larga duración. Su limitación temporal legal, las obligaciones de conservación y su menor aceptación en el ámbito financiero reducen su atractivo frente al derecho de superficie, que ofrece mayor autonomía, durabilidad y seguridad registral.

No obstante, en contextos específicos —por ejemplo, cuando la titularidad del terreno no se desea transmitir y la duración del proyecto es inferior a treinta años— el usufructo puede constituir una

³ Es decir, que se trate de una adquisición onerosa y de buena fe.

⁴ Recogidos del artículo 497 a 522 del Código Civil.

solución eficiente, siempre que se formalice mediante escritura pública e inscripción registral que asegure su oponibilidad frente a terceros y su adecuada integración en el régimen hipotecario.

4. Arrendamiento rústico o para uso energético

El arrendamiento, regulado por los artículos 1542 y siguientes del Código Civil y, en el ámbito de los suelos rústicos, por la Ley 49/2003, de Arrendamientos Rústicos, constituye un derecho de naturaleza personal u obligacional, mediante el cual una parte, el arrendador, cede a otra, el arrendatario, el uso y disfrute temporal de un bien inmueble a cambio de una renta. A diferencia de los derechos reales, el arrendamiento no confiere una titularidad directa sobre la cosa, sino un derecho de crédito frente al arrendador, lo que incide directamente en su oponibilidad frente a terceros.

a) Oponibilidad frente a terceros

De acuerdo con lo recogido en los artículos 2.5 y 7 de la LH, los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles pueden inscribirse en el Registro de la Propiedad para dotarlos de eficacia frente a terceros. La inscripción no es obligatoria, pero sí condición necesaria para que el arrendamiento sea oponible a adquirentes posteriores.

Por otro lado, en el artículo 1571 del Código Civil se dispone expresamente que la venta de la finca arrendada no obliga al comprador a respetar el arrendamiento si éste no está inscrito o si el adquirente no tenía conocimiento efectivo de su existencia. En consecuencia, un arrendamiento no inscrito carece de protección frente a terceros de buena fe, lo que implica que el nuevo propietario podría extinguir la relación arrendaticia sin vulnerar el principio de fe pública registral.

Por tanto, la publicidad registral es el elemento determinante que convierte al arrendamiento en un derecho oponible *erga omnes*. Solo desde su inscripción puede ser invocado frente a terceros, garantizando cierta estabilidad jurídica en caso de transmisión del dominio o constitución de cargas sobre la finca.

b) Ventajas y limitaciones

El arrendamiento presenta algunas ventajas que justifican su empleo en determinados contextos. Su simplicidad contractual y menor coste de formalización lo hacen atractivo para acuerdos a corto o medio plazo, especialmente en el ámbito de instalaciones de autoconsumo o proyectos de pequeña escala, donde no resulta necesario constituir derechos reales complejos. Asimismo, su flexibilidad negocial permite ajustar las condiciones de duración, renta o renovación conforme a las necesidades del promotor o del propietario.

No obstante, su naturaleza obligacional constituye también su principal limitación en el marco de proyectos de gran envergadura, como los parques fotovoltaicos a largo plazo. En estos casos, el arrendamiento se revela insuficiente, ya que carece de la estabilidad y protección registral necesarias para garantizar la continuidad del uso durante décadas.

Entre los principales riesgos asociados al arrendamiento en este tipo de operaciones destacan:

- La vulnerabilidad frente a transmisiones del dominio⁵, pues el nuevo propietario no está obligado a respetar el arrendamiento no inscrito.
- La menor aceptación por parte de las entidades financiadoras, que consideran este título inadecuado como garantía en operaciones de *project finance* al no ser hipotecable.
- La necesidad de incorporar cláusulas anti-resolutorias y de inscripción, con el fin de reforzar la posición del arrendatario y asegurar la oponibilidad del contrato.

c) Conclusión

A pesar de que el arrendamiento puede ser un instrumento útil en situaciones puntuales o complementarias, no resulta recomendable como título principal en la configuración jurídica de un proyecto fotovoltaico de gran escala, donde la seguridad registral y la protección frente a terceros resultan indispensables.

5. Servidumbres voluntarias

Las servidumbres voluntarias, se encuentran reguladas en los artículos 530 a 604 del Código Civil, son derechos reales limitativos del dominio que imponen un gravamen sobre una finca —denominada predio sirviente— en beneficio de otra, predio dominante, o de una persona determinada. Su función esencial consiste en permitir el uso o aprovechamiento de una finca a favor de otra, restringiendo el ejercicio pleno del derecho de propiedad sobre la primera.

En el contexto de los proyectos de energía fotovoltaica, las servidumbres resultan indispensables para garantizar la funcionalidad y operatividad de la instalación, ya que permiten establecer los accesos necesarios al parque solar, la canalización de infraestructuras subterráneas o superficiales, la instalación de líneas eléctricas de evacuación, y la ejecución de obras auxiliares que aseguren la conexión y mantenimiento de la planta. Si bien no permiten la ocupación plena del terreno —pues no otorgan un derecho de uso exclusivo—, constituyen instrumentos esenciales de conexión entre las distintas fincas afectadas y las infraestructuras energéticas de transporte.

a) Oponibilidad frente a terceros

Como todo derecho real limitativo del dominio, la eficacia de las servidumbres frente a terceros depende de su adecuada formalización e inscripción registral. Los artículos 13 y 7 de la Ley Hipotecaria establecen que las servidumbres deben constar en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad para ser plenamente oponibles erga omnes.

La inscripción confiere al derecho de servidumbre publicidad, prioridad y legitimación registral, garantizando que el gravamen sea respetado por cualquier adquirente o acreedor del predio sirviente. De este modo, un comprador de buena fe no podrá alegar desconocimiento de la carga si ésta figura debidamente inscrita, de acuerdo con el principio de fe pública registral del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

No obstante, el artículo 541 del Código Civil reconoce una excepción en el caso de las servidumbres aparentes, es decir, aquellas que se manifiestan por signos visibles y permanentes, como caminos,

⁵ Artículo 1571 Código Civil

postes eléctricos o zanjas de canalización. En estos supuestos, la servidumbre puede ser oponible incluso sin inscripción, cuando su existencia sea notoria y el adquirente no pueda alegar buena fe, al no haberse podido ignorar su presencia material.

Por el contrario, las servidumbres no aparentes —aquellas que no se manifiestan externamente, como conducciones subterráneas o cables enterrados— no producen efectos frente a terceros sin inscripción, por lo que la publicidad registral se convierte en un requisito esencial de oponibilidad y de seguridad jurídica.

b) Ventajas y limitaciones

Entre las ventajas más relevantes de las servidumbres voluntarias destacan:

- Su naturaleza real, que las hace plenamente oponibles y transmisibles una vez inscritas.
- Su compatibilidad con otros derechos reales o personales (como el derecho de superficie o el arrendamiento), permitiendo estructurar jurídicamente la totalidad del parque fotovoltaico.
- Su flexibilidad funcional, que admite diferentes configuraciones, como son las de paso, de tendido eléctrico, de canalización o de evacuación, ajustándose a las necesidades técnicas de cada proyecto.

Sin embargo, también presentan limitaciones. Por su propia esencia, las servidumbres no confieren el uso pleno o exclusivo del terreno, sino un aprovechamiento limitado en función del tipo de gravamen constituido. Además, su creación requiere escritura pública e inscripción registral, lo que implica costes notariales y registrales. Por último, su eficacia está condicionada a la correcta delimitación de su trazado, extensión y duración, debiendo evitarse imprecisiones que puedan originar conflictos de interpretación o colisión con otros derechos preexistentes.

c) Conclusión:

Las servidumbres voluntarias constituyen instrumentos jurídicos complementarios esenciales en la configuración de proyectos fotovoltaicos, al permitir asegurar las infraestructuras de acceso, evacuación y conexión con la red eléctrica. Su naturaleza de derecho real inscrito les otorga plena eficacia erga omnes, garantizando su respeto frente a terceros y su perdurabilidad en el tiempo.

En consecuencia, resulta imprescindible que todas las servidumbres vinculadas al proyecto —especialmente las de acceso, canalización y evacuación eléctrica— se formalicen mediante escritura pública y se inscriban en el Registro de la Propiedad, de forma que queden dotadas de la publicidad y protección necesarias para asegurar la estabilidad jurídica y técnica del conjunto de la instalación.

6. Adquisición del dominio

La adquisición del dominio constituye la forma más completa y segura de consolidar el uso del suelo necesario para la implantación del parque fotovoltaico. Se trata del derecho real pleno por excelencia, regulado en el artículo 348 del Código Civil, conforme al cual la propiedad confiere a su titular la facultad de gozar y disponer de la cosa sin más limitaciones que las establecidas por la ley.

En el ámbito inmobiliario, la propiedad puede adquirirse por compraventa, permuta, donación, prescripción adquisitiva (*usucapión*) o adjudicación judicial, siendo la compraventa el modo más frecuente en las operaciones de desarrollo de proyectos energéticos. La transmisión del dominio requiere título y modo⁶, es decir, un título jurídico válido, normalmente la escritura pública de compraventa, y la tradición o entrega de la posesión.

a) Oponibilidad frente a terceros

De acuerdo con los principios hipotecarios que rigen el sistema registral español, la adquisición del dominio sólo es plenamente oponible frente a terceros desde su inscripción en el Registro de la Propiedad, conforme a los artículos 1, 17, 32 y 34 de la Ley Hipotecaria.

La inscripción registral cumple una doble función: por un lado, dota al propietario de legitimación registral y presunción de veracidad, y por otro, garantiza la protección del adquirente de buena fe mediante el principio de fe pública registral (art. 34 LH). Así, quien adquiera el dominio de una finca confiando en la información contenida en el Registro queda protegido frente a cargas o derechos no inscritos, consolidando la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario.

La prioridad registral⁷ asegura, además, que el titular inscrito prevalezca frente a derechos posteriores incompatibles. Por ello, la inscripción de la adquisición del dominio es el medio más sólido para dotar de eficacia real y estabilidad al derecho de propiedad, especialmente relevante en el contexto de proyectos sujetos a financiación externa o participación de inversores.

b) Ventajas e Inconvenientes

La adquisición del dominio ofrece máxima seguridad jurídica, al conferir al adquirente el pleno control sobre el bien y eliminar cualquier dependencia respecto del propietario original. Ello implica que el promotor, en este caso la sociedad LIFE, podría disponer libremente del terreno, constituir hipotecas, servidumbres o derechos de superficie complementarios, y explotar el suelo durante toda la vida útil del parque sin limitación temporal.

Desde el punto de vista de la oponibilidad frente a terceros, la inscripción del dominio en el Registro de la Propiedad proporciona la protección más robusta posible, garantizando que ningún tercero pueda desconocer o disputar el derecho adquirido. Además, el dominio constituye un activo hipotecable de primer orden, lo que facilita la obtención de financiación bancaria o de fondos especializados en energías renovables.

Otro aspecto positivo es que la adquisición elimina la necesidad de depender de figuras temporales, como el usufructo o el derecho de superficie, evitando la renovación o reversión de derechos tras el vencimiento de los plazos.

⁶ De acuerdo con el Artículo 609 Código Civil

⁷ Artículo 17 LH

No obstante, la adquisición del dominio también presenta inconvenientes relevantes que deben ponderarse cuidadosamente. En primer lugar, el coste económico inicial es considerablemente superior al de las figuras de uso temporal, ya que implica la transmisión plena de la propiedad del terreno.

En segundo término, si la sociedad LIFE no logra adquirir la totalidad de las fincas necesarias —por ejemplo, en supuestos de comunidad de bienes o condominio—, podría enfrentarse a conflictos entre copropietarios. En este caso, los comuneros no vendedores conservan sus derechos sobre la parte indivisa y pueden ejercer el derecho de retracto de comuneros previsto en el artículo 1522 del Código Civil, adquiriendo la porción transmitida en igualdad de condiciones con el comprador.

Asimismo, la compra del dominio comporta riesgos de contaminación o existencia de cargas ocultas, lo que hace imprescindible realizar una due diligence registral, urbanística y medioambiental previa para evitar contingencias. A ello se suman las obligaciones fiscales derivadas de la operación, como el pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP-AJD) o, en su caso, del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), dependiendo de la naturaleza jurídica de las partes intervinientes.

c) Conclusión:

La adquisición plena del dominio constituye, sin duda, la opción jurídicamente más segura y sólida para garantizar la disponibilidad del suelo y la estabilidad del proyecto fotovoltaico. Sin embargo, su elevado coste económico, la rigidez de la operación y los posibles conflictos derivados de situaciones de copropiedad hacen que, en la práctica, se prefiera acudir a figuras intermedias más eficientes, como el derecho de superficie inscrito, que combina oponibilidad plena, flexibilidad contractual y menor impacto económico.

7. Consideraciones finales

Del análisis conjunto de los distintos regímenes jurídicos disponibles para articular el uso del suelo en el proyecto fotovoltaico promovido por LIFE se desprende que la elección del instrumento jurídico adecuado no puede realizarse de forma abstracta ni aislada, sino que debe atender de manera prioritaria a las exigencias estructurales propias de los proyectos de generación de energía renovable de larga duración. En particular, la necesidad de disponer de grandes extensiones de terreno durante periodos prolongados, la dependencia de financiación externa mediante esquemas de *project finance* y la exposición a riesgos derivados de transmisiones, cargas o vicisitudes patrimoniales del propietario del suelo imponen un estándar elevado de seguridad jurídica, estabilidad y oponibilidad frente a terceros.

En este contexto, el elemento decisivo que permite valorar la idoneidad de cada figura no es únicamente su validez civil, sino su eficacia real y registral. El sistema hipotecario español, articulado en torno a los principios de publicidad, legitimación, fe pública y prioridad registral, condiciona de forma directa la protección del derecho de uso del suelo frente a terceros adquirentes o acreedores. Solo aquellos derechos que ostentan naturaleza real y acceden debidamente al Registro de la Propiedad pueden garantizar la continuidad del uso del suelo con independencia de las alteraciones subjetivas o patrimoniales que afecten al dominio. Desde esta perspectiva, las figuras de carácter

meramente obligacional, como el arrendamiento, presentan una debilidad estructural que las hace insuficientes como título principal en proyectos fotovoltaicos de gran escala, aún cuando puedan desempeñar un papel complementario en supuestos específicos.

Asimismo, el análisis comparado pone de manifiesto que no todos los derechos reales ofrecen el mismo grado de adecuación al caso concreto. Aunque el usufructo y la adquisición del dominio proporcionan, una vez inscritos, protección erga omnes, presentan limitaciones relevantes desde el punto de vista temporal, económico o estratégico. El usufructo, pese a su naturaleza real, se ve condicionado por una duración máxima legal cuando el usufructuario es persona jurídica y por un régimen de obligaciones de conservación que puede generar incertidumbre en proyectos técnicamente complejos. La adquisición plena del dominio, por su parte, garantiza la máxima seguridad jurídica, pero comporta un elevado coste económico, una mayor exposición a riesgos ambientales y fiscales y, en supuestos de copropiedad, potenciales conflictos derivados del retracto de comuneros o de la falta de unanimidad.

Frente a estas alternativas, el derecho de superficie emerge como la figura que mejor concilia los intereses en juego, al permitir separar la propiedad del suelo de la propiedad de las instalaciones, asegurar un uso exclusivo y estable del terreno durante toda la vida útil del proyecto y ofrecer un derecho real plenamente inscribible, oponible frente a terceros y susceptible de hipoteca independiente. Esta combinación de elementos convierte al derecho de superficie en un instrumento especialmente alineado con las exigencias de los financiadores, que requieren títulos jurídicos claros, estables y ejecutables en caso de incumplimiento, y con las necesidades del promotor, que debe concentrar sus recursos en la infraestructura productiva y no en la adquisición del suelo.

Por todo ello, puede afirmarse que la configuración jurídica del uso del suelo en el caso analizado debe abordarse desde una lógica de optimización del riesgo, en la que el Registro de la Propiedad actúa como pieza central de seguridad jurídica y en la que la elección del derecho de superficie, complementado con servidumbres adecuadas y con un diseño contractual y registral riguroso, permite transformar el suelo en un activo jurídicamente estable y plenamente bancable. Esta conclusión no solo responde a una valoración dogmática de las figuras analizadas, sino que se fundamenta en una lectura práctica del ordenamiento jurídico, orientada a garantizar la viabilidad, continuidad y éxito del proyecto fotovoltaico a largo plazo.

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.

Una de las fincas afectas al proyecto fotovoltaico promovido por ECOSUN a través de la sociedad LIFE, se encuentra en régimen de comunidad ordinaria de bienes. Este dato resulta jurídicamente relevante, pues condiciona de forma directa tanto la capacidad de disposición sobre el inmueble, como la validez de los actos que puedan celebrarse por medio de representación para permitir su utilización en el marco del proyecto.

El análisis debe partir, necesariamente, del régimen jurídico de la comunidad ordinaria, regulado en los artículos 392 y siguientes del Código Civil, así como del régimen general del mandato y de la representación voluntaria, contenido en los artículos 1709 y siguientes del mismo cuerpo legal. Especial relevancia adquieren, en este caso, el principio de unanimidad para los actos de disposición y la exigencia de poder especial y expreso para los actos de riguroso dominio, conforme al artículo 1713 del Código Civil.

1. Régimen jurídico de la comunidad ordinaria aplicable a la finca

a) Concepto y funcionamiento

El Código Civil define la comunidad ordinaria o por cuotas como la situación en la cual la propiedad de un bien o derecho pertenece pro indiviso a varias personas, sin asignación material de partes concretas a cada una de ellas⁸.

En este régimen, la ley distingue claramente entre dos tipos de actos:

- Administración y conservación: acordadas por mayoría de cuotas⁹.
- Actos de disposición, alteración o gravamen del bien común: los cuales requieren el consentimiento unánime de todos los comuneros¹⁰.

La doctrina y la jurisprudencia han venido clarificando de forma constante como actos de disposición aquellos que suponen una modificación sustancial del derecho de propiedad o una afectación duradera del bien común. En este sentido, la constitución de derechos reales como el derecho de superficie, la imposición de servidumbres permanentes o la celebración de arrendamientos de larga duración exceden claramente de la administración ordinaria.

b) Relevancia para el proyecto

La cesión del uso del suelo para el desarrollo de una planta fotovoltaica durante un período prolongado, de treinta años o más implica, entre otros efectos:

- La vinculación del inmueble a un uso específico y exclusivo durante un largo período de tiempo.
- La limitación o exclusión del uso directo por parte de los comuneros.
- La generación de obligaciones frente a terceros, incluyendo LIFE, las entidades financiadoras y los operadores del sistema eléctrico.
- Una restricción significativa del poder de disposición futuro sobre la finca.

En consecuencia, la actuación necesaria para viabilizar el proyecto requiere, no sólo la unanimidad de los comuneros, sino también que dicha voluntad se articule a través de títulos jurídicamente válidos e inscribibles, especialmente cuando el objetivo es constituir derechos reales o contratos de larga duración.

⁸ Artículo 392 Código Civil

⁹ Artículo 398 Código Civil

¹⁰ Artículo 397 Código Civil

2. El poder otorgado por los comuneros - alcance y limitaciones

De acuerdo con los antecedentes expuestos en el caso, los comuneros otorgaron un poder a un tercero con la finalidad de formar lotes y dividir la finca, extinguiendo así la comunidad. El alcance natural del mencionado poder se limita a:

- Practicar operaciones materiales y jurídicas dirigidas a la división del inmueble.
- Ejecutar actos necesarios para extinguir el estado de indivisión.
- Adjudicar porciones equivalentes a cada comunero.

Este poder responde, por tanto, a una finalidad concreta y determinada: la extinción del condominio. Es importante destacar, que en ningún caso incluye, ni de forma explícita ni implícita, facultades para gravar, enajenar, arrendar o constituir derechos reales sobre la finca.

a) El principio de interpretación restrictiva del poder

El artículo 1713 del Código Civil, establece que el mandato para realizar actos que excedan de la administración ordinaria debe ser expreso, y que para el caso de los actos de riguroso dominio, como puede ser vender, hipotecar o gravar bienes inmuebles, se requiere un poder especial.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha reiterado que los poderes de representación deben interpretarse de forma restrictiva, especialmente cuando afectan al comunio o a derechos reales. Así, se ha señalado que un poder para una finalidad concreta no puede extenderse, por analogía o interpretación amplia, a actos de disposición no expresamente previstos.

Aplicando esta doctrina al caso, resulta claro que el apoderado no puede utilizar el poder de división como título habilitante para:

- Construir un derecho de superficie.
- celebrar un arrendamiento de larga duración.
- Imponer servidumbres a favor del proyecto.
- Asumir compromisos contractuales de carácter estructural con LIFE

Cualquier actuación en este sentido excedería del mandato conferido y sería jurídicamente ineficaz.

3. Requisitos del poder necesario para la operación con LIFE

a) Facultades que debe contener el poder

Para que el apoderado pueda celebrar válidamente los contratos necesarios para el desarrollo del proyecto fotovoltaico, deberá contar con un poder especial, expreso y suficiente, que incluya, al menos, las siguientes facultades:

- Disponer y gravar el inmueble.
- Constituir derechos reales: superficie, servidumbres, usufructo
- Celebrar contratos de larga duración, concretamente arrendamientos superiores a 6 años.
- Otorgar escrituras públicas y firmar toda la documentación notarial necesaria.

- Comparecer ante el Registro de la Propiedad y solicitar la inscripción de los derechos constituidos
- Fijar condiciones económicas, de duración, cánones y contraprestaciones
- Suscribir pactos indemnizatorios, garantías y cláusulas accesorias exigidas por la financiación del proyecto

Estas facultades deben constar necesariamente en una escritura pública de poder notarial, otorgada por todos los comuneros, con referencia expresa tanto al inmueble afectado como al tipo de operación proyectada.

b) Control notarial y registral de suficiencia del poder

Corresponde al notario autorizar el juicio de suficiencia del poder¹¹, por lo que en ausencia de facultades expresas para actos de disposición, el poder deberá considerarse insuficiente, lo que puede provocar que:

- El notario deniegue la autorización de la escritura.
- El registrador rechace la inscripción del derecho constituido.

En cualquiera de estos supuestos, el proyecto quedaría jurídicamente comprometido, al no poder dotarse al derecho de uso del suelo de la necesaria eficacia registral y oponibilidad frente a terceros.

4. Alternativa: extinción previa del condominio

Como alternativa estructuralmente más segura, cabe plantear la extinción previa del condominio, adjudicando la parte de la finca necesaria para el proyecto a uno o varios comuneros. Una vez individualizada la titularidad, dichos comuneros podrían:

- Constituir directamente el derecho de superficie o los derechos necesarios a favor de LIFE, o
- Transmitir la propiedad de la porción correspondiente.

Esta solución presenta como principal ventaja la eliminación de la dependencia permanente de múltiples voluntades, aunque requiere que la segregación o división sea urbanísticamente viable y registralmente practicable.

El poder inicialmente otorgado por los comuneros a un tercero para dividir la finca y extinguir la comunidad no es jurídicamente suficiente para comprometer el inmueble en favor de LIFE bajo ninguna de las figuras analizadas en la pregunta anterior.

Para salvaguardar la validez, eficacia y oponibilidad registral de los contratos necesarios para el proyecto fotovoltaico, resulta imprescindible otorgar un poder especial, expreso y suficiente, firmado por todos los comuneros, que abarque de forma clara las facultades de:

¹¹ Artículo 98 de la ley 24/2001

- Constituir derechos reales.
- Suscribir arrendamientos de larga duración.
- Practicar actos inscribibles.
- Formalizar documentación pública y registral.

La ausencia de dicho poder podría dar lugar a la ineficacia del negocio jurídico, a la denegación de la inscripción registral y, en última instancia, a comprometer gravemente la seguridad jurídica y la financiabilidad del proyecto.

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?

Dado que una de las fincas necesarias para la implantación del proyecto fotovoltaico se encuentra en régimen de comunidad ordinaria, y considerando la eventual oposición de alguno de los comuneros a formalizar los acuerdos necesarios para la cesión del uso del suelo a favor de LIFE, es importante que analicemos el ejercicio de la acción de división de la cosa común, su tramitación procesal y el régimen de notificaciones aplicable a los comuneros durante el procedimiento.

Este análisis adquiere especial relevancia estratégica en proyectos de generación de energía renovable, donde la consolidación jurídica del perímetro del suelo constituye un requisito esencial de bancabilidad. Cualquier incertidumbre procesal o defecto en la tramitación -especialmente en lo referido a emplazamientos y notificaciones- puede dar lugar a dilaciones indebidas, nulidades procesales o dificultades en la obtención de financiación y autorizaciones administrativas sectoriales.

1. Naturaleza de la acción de división de la cosa común

a) Fundamentación jurídica

El Código Civil reconoce expresamente el derecho de todo comunero a solicitar en cualquier momento la división de la cosa común, salvo que exista un pacto de conservación temporal o que la división haga la cosa inútil para el uso a que se destina¹². Este derecho presenta una serie de características esenciales:

- Es imprescriptible y no caducable
- Tiene carácter dispositivo pero de orden público patrimonial, en cuanto se fundamente en la libertad individual del copropietario
- No puede ser excluido de forma indefinida, salvo pacto temporal expreso.

El principio rector de esta acción es que “nadie está obligado a permanecer en comunidad”, lo que adquiere especial sentido en supuesto en los que el bien común debe destinarse a un uso unitario, técnico e invisible, como ocurre con la implantación de una infraestructura fotovoltaica.

¹² Artículo 400 Código Civil

b) Consecuencias prácticas para el proyecto

En el supuesto de que alguno de los comuneros se opusiera a la constitución de los derechos necesarios para el desarrollo del proyecto, el resto de comuneros podría optar por dos vías distintas:

- La extinción convencional de la comunidad, mediante escritura pública de división y adjudicación.
- El ejercicio de acción judicial de división de la cosa común, cuando no sea posible alcanzar un acuerdo.

La acción judicial se configura así como un mecanismo de desbloqueo, que impide que la negativa de una minoría paralice indefinidamente el proyecto, preservando su viabilidad jurídica y económica.

2. Procedimiento aplicable: juicio ordinario

La acción de división de la cosa común debe seguirse por los trámites del juicio ordinario, conforme al artículo 249.1.1º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en adelante LEC, que le atribuye a este cauce los procesos relativos a derechos reales sobre bienes inmuebles.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha consolidado este criterio, señalando que el procedimiento ordinario es el adecuado incluso cuando no se discute la titularidad dominical, sino la finalidad de poner término al condominio, y aunque se acumulen pretensiones accesorias como la liquidación de frutos, gastos o cargas.

El procedimiento de división de la cosa común se articula, en términos generales, a través de las siguientes fases:

1º Demanda solicitando la división del bien común.

2º Admisión a trámite y emplazamiento de los comuneros demandados.

3º Contestación a la demanda, y en su caso, formulación de la reconvencción.

4º Audiencia previa, con fijación de hechos controvertidos y proposición de prueba.

5º Juicio y sentencia. Esta última podrá acordar la división material del bien, si resulta posible sin desmerecerlo. En caso contrario, acordará la venta en pública subasta y el reparto del precio entre los comuneros¹³.

3. Notificación a los comuneros y papel el procurador

La Ley de Enjuiciamiento Civil diferencia claramente entre el primero emplazamiento o citación del demandado, y los actos de comunicación posteriores durante la tramitación del procedimiento.

Conforme a lo establecido en el artículo 155 LEC, el primer emplazamiento debe practicarse directamente por el órgano judicial o por el servicio común de actos de comunicación, con el fin de garantizar que el demandado tenga conocimiento efectivo del proceso, en consonancia con el derecho

¹³ Artículo 404 Código Civil

fundamental a la tutela judicial efectiva¹⁴. Por lo que este primer acto de comunicación no puede delegarse en la parte actora ni en su procurador..

Una vez se haya realizado el primer emplazamiento, el procurador podrá practicar los actos de comunicación posteriores, siempre que haya sido solicitado expresamente por la parte interesada y el tribunal lo haya autorizado de forma expresa¹⁵.

Este sistema responde a criterios de agilidad y eficiencia procesal, sin menoscabar las garantías esenciales del proceso, ya que el acto de comunicación más relevante, el emplazamiento inicial, queda reservado al órgano judicial.

En el supuesto que nos ocupa el primer emplazamiento de los comuneros demandados se realizará por el órgano judicial, y a partir de este, el procurador de la parte demandante podrá asumir la práctica de las notificaciones posteriores, siempre que lo solicite y cuente con la autorización judicial correspondiente.

El respeto estricto de este régimen resulta esencial para evitar nulidades procesales que podrían comprometer la validez de la sentencia y, en consecuencia, la consolidación jurídica del suelo necesario para el proyecto.

4. Consecuencias procesales y estratégicas para el proyecto fotovoltaico

La eventual necesidad de acudir al procedimiento judicial de división de la cosa común constituye un riesgo jurídico contingente, pero controlable si se estructura adecuadamente la estrategia procesal:

- La preferencia por acuerdos previos y poderes especiales reduce tiempos y costes.
- La acción judicial de división actúa como mecanismo de presión legítima frente a comuneros renuentes.
- La observancia estricta del régimen de notificaciones evita impugnaciones y nulidades que podrían retrasar el proyecto.

Desde un punto de vista estratégico, la mera posibilidad real y jurídicamente sólida de iniciar este procedimiento refuerza la posición negociadora de LIFE, al evidenciar que la negativa individual no puede bloquear indefinidamente la operación.

5. Conclusión

La acción de división de la cosa común constituye un instrumento plenamente operativo y jurídicamente seguro para resolver hipotéticas negativas de comuneros minoritarios, garantizando la viabilidad del proyecto fotovoltaico.

El análisis del juicio ordinario y del régimen de notificaciones, demuestra que, aunque la vía judicial puede resultar más dilatada que una solución convencional, ofrece un marco procesal estable,

¹⁴ Artículo 24 Constitución Española

¹⁵ Artículo 152.1 LEC

respetuoso con las garantías constitucionales y apto para consolidar definitivamente la situación jurídica del suelo..

En consecuencia, la correcta utilización de esta acción, junto con una tramitación procesal rigurosa y sin defectos de comunicación, permite salvaguardar la estabilidad jurídica y la financiabilidad del proyecto, evitando su paralización por bloqueos minoritarios.

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 del suelo constituye una de las vías más sólidas para asegurar la implantación y explotación del parque fotovoltaico. No obstante, cuando el terreno se encuentra en régimen de comunidad ordinaria de bienes y no todos los comuneros acceden a transmitir sus cuotas, la operación puede generar riesgos jurídicos relevantes que deben analizarse rigurosamente.

En el escenario que plantea el caso, LIFE adquiriría únicamente el 70% de las cuotas indivisas de la finca, permaneciendo el 30% restante en manos de comuneros no vendedores. Esta situación mantiene la existencia de un condominio y activa una serie de derechos legales de adquisición preferente a favor de los comuneros no transmitentes, que pueden incidir de forma determinante en la seguridad jurídica y en la financiabilidad del proyecto.

1. Derecho de retracto de comuneros

El retracto de comuneros es un derecho legal de adquisición preferente mediante el cual los copropietarios de un bien común pueden subrogarse en la posición del adquirente de una cuota indivisa, adquiriéndola en las mismas condiciones pactadas con el tercero comprador¹⁶. Su finalidad es evitar la entrada de terceros ajenos a la comunidad, preservando la estabilidad del dominio conjunto y facilitando, en su caso, la concentración de la propiedad en manos de los comuneros.

Se trata de un derecho:

- De origen legal, no dependiente de pacto.
- De ejercicio imperativo, cuando concurren sus presupuestos.
- De carácter limitativo de la seguridad del adquirente, mientras no se consolide la transmisión.

a) Requisitos de procedencia

Conforme a lo establecido en el art. 1522 CC, el retracto procede cuando:

- Existe una venta o dación en pago de la cuota indivisa de uno o varios comuneros.
- El adquirente es un tercero no comunero.

¹⁶ Artículo 1.522 del CC

- Existan otros copropietarios que deseen ejercer su derecho de adquisición preferente.

En el caso ante el que nos encontramos, la compra por LIFE del 70% de las cuotas indivisas sin la participación unánime de los comuneros reúne claramente estos presupuestos objetivos, quedando la operación sujeta al riesgo de ejercicio del retracto por los comuneros no vendedores.

b) Plazos y forma de ejercicio

Por otro lado, el artículo 1524 del CC establece un plazo muy breve y perentorio para el ejercicio del retracto:

- Dentro de los nueve días desde la notificación fehaciente de la venta al comunero, o
- Dentro de los nueve días desde la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad, si no hubo notificación previa.

Este régimen tiene una doble lectura práctica, por un lado introduce un riesgo inmediato para el adquirente. Por otro, permite acelerar la consolidación jurídica de la adquisición mediante una correcta estrategia de notificación e inscripción

2. Riesgos derivados de la adquisición parcial del dominio

La entrada de LIFE en el condominio con una participación del 70% genera una serie de riesgos jurídicos y operativos que deben ser evaluados:

- Riesgo de retracto: los comuneros no vendedores pueden adquirir la cuota transmitida, frustrando total o parcialmente la operación.
- Bloqueo funcional: los comuneros minoritarios conservan facultades sobre el uso del bien, pudiendo obstaculizar decisiones estratégicas.
- Imposibilidad de constituir derechos reales: la falta de unanimidad impide la constitución válida de derechos de superficie, servidumbres estructurales o arrendamientos de larga duración.
- Compromiso de la financiación: las entidades financiadoras exigen claridad plena sobre la titularidad y el uso del suelo.
- Conflictividad civil y administrativa: es un escenario proclive a litigios que resultarían en un retraso en los permisos y autorizaciones sectoriales.

En proyectos de energías renovables, como ante el que nos encontramos, este nivel de incertidumbre es especialmente crítico, ya que puede impedir la obtención de la autorización administrativa previa y de construcción, así como bloquear el cierre financiero. En proyectos de energías renovables, este riesgo es especialmente crítico, ya que la incertidumbre sobre la disponibilidad del suelo puede impedir la financiación bancaria y retrasar permisos administrativos clave, tales como la autorización administrativa previa y de construcción.

3. Mecanismos contractuales y registrales de mitigación del riesgo

Para neutralizar o reducir los riesgos, descritos en el apartado anterior, pueden articularse diversas soluciones jurídicas complementarias:

a) Renuncia expresa al retracto

Es posible pactar contractualmente que los comuneros no vendedores otorguen una renuncia expresa al retracto, formalizada en escritura pública.

Desde una perspectiva de seguridad jurídica, es recomendable que:

- La renuncia se otorgue con carácter previo o simultáneo a la compraventa.
- Se haga constar de forma clara y específica.
- Se procure su publicidad registral, mediante nota marginal, para reforzar su oponibilidad frente a terceros.

b) Notificación fehaciente y inscripción inmediata

Aún para el caso en el que no exista renuncia, se puede reducir el riesgo mediante una notificación notarial inmediata de la transmisión a los comuneros no vendedores, o mediante la inscripción urgente de la compraventa en el Registro de la Propiedad.

La combinación de ambos actos activa el cómputo del plazo de los nueve días y permite "limpiar" el riesgo una vez transcurrido dicho plazo sin ejercicio del retracto.

c) Pacto de indivisión

Se encuentra previsto en el artículo 400 del Código Civil, y permite a los comuneros pactar la no disolución de la comunidad durante un periodo de tiempo determinado, con un límite máximo de diez años, renovables por nuevo acuerdo antes de su vencimiento. Este pacto no elimina la comunidad ni modifica las cuotas de cada comunero, sino que introduce una limitación temporal al ejercicio del derecho individual de instar la división, derecho que, como regla general, puede ejercitarse en cualquier momento.

En la práctica, el pacto de indivisión actúa como un mecanismo de estabilización jurídica, ya que impide que uno de los comuneros, de forma unilateral y en un momento estratégicamente perjudicial, promueva una acción de división de la cosa común que podría desembocar en una subasta judicial del inmueble.

En relación con nuestro proyecto fotovoltaico, esta figura resulta especialmente relevante en fases transitorias, como por ejemplo, cuando LIFE ha adquirido solo una parte de las cuotas o mientras se están cerrando autorizaciones administrativas, ya que evita que la comunidad se disuelva de forma intempestiva y se frustre la continuidad del proyecto.

De este modo, el pacto de indivisión no soluciona definitivamente la fragmentación dominical, pero compra tiempo jurídico, garantizando que durante el plazo pactado el suelo permanecerá estable y disponible para la explotación energética.

d) Constitución de un derecho de superficie sobre el 100% de la finca

Incluso en el supuesto de que LIFE adquiriera únicamente el 70 % de las cuotas indivisas de la finca, resulta jurídicamente viable y altamente recomendable que la totalidad de los comuneros, incluidos los no vendedores, constituyan a favor de LIFE un derecho de superficie sobre el 100 % del inmueble, ya que esta solución permite desvincular la explotación del parque fotovoltaico de la fragmentación dominical existente. Mediante la constitución del derecho de superficie, LIFE obtiene un título real, exclusivo y oponible frente a terceros que le habilita para ocupar, construir y explotar las instalaciones durante toda la vida útil del proyecto, con independencia de quién sea titular del dominio del suelo en cada momento. De este modo, la falta de unanimidad en la transmisión del dominio pierde relevancia práctica, pues el uso efectivo del terreno queda plenamente asegurado, al tiempo que se facilita la estructuración de la financiación, dado que el derecho de superficie es inscribible y susceptible de garantía hipotecaria, configurándose como un activo autónomo, estable y bancable, especialmente adecuado para proyectos fotovoltaicos de larga duración

e) Opción de compra y derecho de adquisición preferente

Es aconsejable pactar contractualmente:

- Opción de compra sobre el 30% restante
- Derecho de tanteo convencional a favor de LIFE

De este modo se crea un itinerario claro de consolidación futura del dominio, alineado con la evolución del proyecto.

f) Servidumbres estratégicas y uso exclusivo

Incluso en un escenario de copropiedad persistente, pueden constituirse servidumbres de:

- Paso y acceso.
- Canalizaciones y evacuación eléctrica.
- Instalación de infraestructuras.
- Uso exclusivo del suelo para instalaciones energéticas

Estas figuras refuerzan la operatividad del proyecto y limitan la capacidad obstructiva de los comuneros minoritarios.

4. Consideraciones estratégicas para LIFE y financiadores

Desde el punto de vista de los financiadores, la claridad y estabilidad jurídica del suelo constituye un elemento determinante. En la práctica, las entidades financieras exigirán lo siguiente:

- Ausencia de retractos pendientes.

- Garantía de uso exclusivo del terreno.
- Titularidad consolidada del derecho real, ya sea de superficie o dominio.
- Protección registral y contractual frente a cargas y reclamaciones

La adopción temprana de las medidas descritas permitirá a LIFE presentar un activo sólido, seguro y financieramente viable, reduciendo sustancialmente el riesgo jurídico del proyecto.

5. Conclusión

La compra parcial del 70% de la finca en régimen de comunidad ordinaria presenta riesgos jurídicos significativos, en particular el ejercicio del retracto de comuneros y la imposibilidad de adoptar decisiones estructurales sin unanimidad.

No obstante, mediante una planificación preventiva adecuada —renuncia expresa al retracto, notificación e inscripción inmediatas, pactos de indivisión, constitución de un derecho de superficie sobre el 100% del suelo, opciones de compra y servidumbres estratégicas— es posible neutralizar dichos riesgos y garantizar la continuidad, estabilidad y financiabilidad del proyecto fotovoltaico.

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 contará con la mejor de las protecciones frente a los eventuales derechos que terceros pudieran ostentar sobre las fincas.

La adquisición del suelo destinado a un proyecto ante el que nos encontramos en este caso, constituye una operación estratégica que no puede concebirse como una mera transmisión de la titularidad dominical, sino que exige verificar y garantizar, desde su origen, que el inmueble se encuentra libre de riesgos jurídicos, registrales, urbanísticos y medioambientales que puedan comprometer tanto la implantación de la instalación como su viabilidad operativa y financiera durante la vida útil de la instalación, que normalmente se extiende durante varias décadas. En proyectos de esta naturaleza, cualquier contingencia jurídica, registral o medioambiental que afecte al suelo puede traducirse en retrasos significativos, sobrecostos imprevistos, imposibilidad de ejecutar la infraestructura o incluso en la resolución de los contratos de financiación. Por ello la operación debe estructurarse conforme a un enfoque preventivo integral, combinando una *due diligence* inmobiliaria exhaustiva, titulación registral y gestión preventiva de contingencias, con el fin de que LIFE adquiera un título sólido, oponible frente a terceros y plenamente compatible con las exigencias de financiación propias de los proyectos de energías renovables.

1. Due diligence jurídico-registral

Desde el punto de vista jurídico-registral, la primera línea de protección del adquirente consiste en la verificación exhaustiva de la titularidad y del tracto sucesivo, conforme a los principios hipotecarios que rigen el sistema registral español. A tal efecto, resulta imprescindible la obtención de certificación

registrar de dominio y cargas, en los términos previstos en la Ley Hipotecaria¹⁷, con el fin de comprobar que el transmitente ostenta la titularidad inscrita del inmueble y que la cadena de transmisiones se encuentra correctamente reflejada en el Registro de la Propiedad. Esta comprobación debe completarse mediante el contraste entre la descripción registral y la realidad física del terreno, verificando la correspondencia con la información catastral, la correcta georreferenciación de la finca y la inexistencia de discrepancias de superficie o linderos que puedan dar lugar a conflictos posteriores o a defectos de inscripción.

En paralelo, la *due diligence* debe centrarse en la identificación de cargas reales, limitaciones y afecciones administrativas que puedan condicionar el uso energético del suelo. Es esencial analizar la existencia de hipotecas, embargos o anotaciones preventivas, así como de servidumbres voluntarias o legales que limiten el aprovechamiento del terreno. Destacamos en especial, las afecciones que derivan del dominio público y de la normativa sectorial, como las zonas de policía de cauces públicos, las servidumbres de carreteras, costas o ferrocarriles, las vías pecuarias o las servidumbres aeronáuticas, cuya concurrencia puede impedir o restringir la instalación de paneles, estructuras de soporte o líneas de evacuación eléctrica. Asimismo, debe verificarse la compatibilidad urbanística del uso fotovoltaico conforme a la clasificación y calificación del suelo, particularmente en suelo rústico, donde la implantación de infraestructuras energéticas suele requerir autorizaciones autonómicas específicas.

Otro aspecto crítico es el análisis de la situación posesoria y arrendaticia del inmueble. La existencia de arrendamientos vigentes, derechos de ocupación, aparcerías, situaciones de precario u ocupaciones de hecho puede comprometer seriamente el calendario del proyecto y generar litigios complejos y prolongados. Por ello, resulta indispensable exigir al transmitente una declaración expresa de inexistencia de ocupantes y, en su caso, condicionar la operación a la resolución previa de cualquier situación posesoria incompatible con la ejecución inmediata de las obras.

La *due diligence* debe extenderse igualmente a la situación de accesos, lindes y servidumbres, verificando que el terreno dispone de accesos adecuados para maquinaria pesada, construcción y mantenimiento de la planta, así como la viabilidad jurídica de construir o utilizar servidumbres de paso, canalización y evacuación eléctrica. En ausencia de accesos suficientes o de servidumbres adecuadas, el proyecto puede resultar técnicamente inviable, aun cuando la titularidad dominical esté correctamente adquirida.

En aquellos supuestos en los que alguna de las fincas no se encuentre inscrita en el Registro de la Propiedad, resulta imprescindible proceder previamente a su inmatriculación, ya que solo la inscripción permite dotar al derecho adquirido de plena oponibilidad frente a terceros. Dicha inmatriculación puede realizarse mediante un sistema de doble título público, aportando dos títulos traslativos otorgados con al menos un año de diferencia, o a través del expediente notarial de dominio regulado en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, que se tramita ante notario con notificación a colindantes y Administraciones afectadas para garantizar la ausencia de conflictos. Asimismo, la

¹⁷ Establecido en el art 9 Ley Hipotecaria

operación debe completarse con la coordinación gráfica con el Catastro, conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria, incorporando la representación gráfica georreferenciada de la finca al folio registral, lo que permite fijar con precisión su superficie y linderos, evitar solapamientos y reforzar la seguridad jurídica del proyecto, especialmente relevante en instalaciones fotovoltaicas de gran extensión. La ausencia de inscripción registral no solo debilita la oponibilidad frente a terceros, sino que impide, en la práctica, la obtención de la financiación hipotecaria, lo que resulta incompatible con la estructura típica de los proyectos fotovoltaicos.

2. Due diligence medioambiental

Junto a la dimensión registral, los proyectos de generación de energía renovable presentan un riesgo medioambiental específico que debe ser analizado con especial rigor. dado que la legislación española configura un régimen de responsabilidad particularmente exigente en materia de contaminación del suelo. En este sentido, la Ley 7/2022, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, en adelante la Ley de Residuos, establece que los propietarios de los terrenos pueden resultar responsables de las obligaciones de descontaminación, incluso en ausencia de culpa, cuando el suelo se encuentre contaminado, en aplicación del principio de que “*quien contamina paga*” y con independencia de que la contaminación tenga su origen en usos anteriores del terreno ¹⁸. Esta responsabilidad de carácter objetivo exige, por tanto, una diligencia reforzada por parte del adquirente, lo que hace imprescindible analizar los usos históricos del suelo, verificar si la finca figura incluida en inventarios de suelos potencialmente contaminados y realizar, cuando resulte necesario, informes técnicos de calidad del suelo, incluyendo análisis químicos que permitan detectar contaminaciones no aparentes. La identificación temprana de estos pasivos ambientales resulta esencial para exigir responsabilidades al transmitente, introducir mecanismos contractuales de cobertura o, en su caso, replantear la estructura de la operación, evitando que LIFE asuma riesgos desproporcionados que puedan comprometer la viabilidad económica del proyecto.

3. Declaraciones y garantías

Desde el punto de vista contractual, la protección de LIFE debe reforzarse mediante un régimen exhaustivo de declaraciones y garantías, en virtud del cual los vendedores aseguran la plena titularidad del inmueble, la inexistencia de cargas o derechos de terceros no declarados, la adecuación urbanística del suelo para el uso fotovoltaico, la inexistencia de procedimientos judiciales o administrativos que afecten a la finca y, de forma especialmente relevante, la ausencia de contaminación o pasivos ambientales. Estas manifestaciones contractuales no tienen un valor meramente declarativo, sino que constituyen auténticas obligaciones contractuales cuyo incumplimiento habilita a LIFE para exigir las consecuencias previstas en el ordenamiento civil, incluyendo la indemnización de daños y perjuicios conforme al artículo 1101 del Código Civil, la resolución del contrato en los términos del artículo 1124 del mismo texto legal, así como el ejercicio de las acciones de saneamiento por evicción y por vicios ocultos, reguladas en los artículos 1475 y

¹⁸ Artículos 98 y siguientes de la Ley 7/2022 de Residuos

siguientes y 1484 y siguientes del Código Civil, respectivamente. Dada la duración típica de los proyectos fotovoltaicos, resulta además recomendable que estas garantías se pacten con una vigencia prolongada, superior a los plazos civiles ordinarios, especialmente cuando puedan concurrir supuestos de ocultación dolosa.

4. Mecanismos de aseguramiento de riesgos

Adicionalmente, y con el fin de evitar que LIFE asuma riesgos que solo se revelen tras el cierre, resulta aconsejable estructurar la transmisión mediante condiciones suspensivas que subordinen la eficacia de la compraventa al cumplimiento de hitos esenciales para la viabilidad del proyecto. En particular, es habitual condicionar el cierre a la ausencia de cargas o limitaciones no declaradas que afecten al dominio o al uso energético del suelo, a la obtención de informes ambientales favorables (incluyendo, en su caso, la verificación de la inexistencia de contaminación o la viabilidad de las medidas correctoras), a la aprobación u obtención de permisos administrativos esenciales para la implantación de la instalación (autorizaciones previas, de construcción, compatibilidad urbanística u otras exigibles en suelo rústico), y a la correcta coordinación registral y catastral, de modo que la finca quede perfectamente delimitada y su descripción sea consistente en Registro y Catastro, evitando incidencias posteriores sobre superficie o linderos. Junto a estas condiciones, la protección del comprador debe completarse con garantías económicas diseñadas para cubrir contingencias post-cierre, siendo especialmente eficaces la retención de una parte del precio durante un periodo determinado, la instrumentación de una cuenta *escrow* con reglas claras de liberación y aplicación a contingencias, y la exigencia de avales o garantías bancarias que permitan a LIFE obtener un resarcimiento rápido sin necesidad de litigios prolongados, en particular cuando se trate de pasivos ambientales o de contingencias registrales que puedan bloquear la explotación.

A ello puede sumarse la contratación de seguros específicos, que aportan una capa adicional de cobertura frente a riesgos residuales: en primer lugar, el seguro de título, o *title insurance*, orientado a cubrir determinados defectos de titularidad o cargas no detectadas; en segundo lugar, el seguro de responsabilidad medioambiental, especialmente relevante cuando existan antecedentes de usos potencialmente contaminantes o incertidumbre sobre el estado del suelo; y, en tercer lugar, seguros ligados al saneamiento y vicios ocultos, que pueden complementar, sin sustituir, las acciones civiles frente al transmitente.

Finalmente, desde una perspectiva de estructuración óptima en proyectos renovables, resulta recomendable formalizar la operación mediante escritura pública de compraventa con garantías reforzadas, asegurando previamente la inmatriculación o actualización registral de la finca cuando existan déficits de titulación o discrepancias descriptivas, incorporando declaraciones y garantías extensas, combinadas con retenciones de precio o *escrow* para contingencias posteriores, y procediendo a la inscripción inmediata en el Registro de la Propiedad para maximizar la oponibilidad frente a terceros. Todo ello se alinea, además, con la práctica habitual de articular la adquisición a través de una sociedad vehículo (SPV) —en este caso LIFE—, lo que facilita la financiación del

proyecto, la separación patrimonial de riesgos y la ordenación de las garantías exigidas por las entidades financiadoras. No obstante, en determinados supuestos, puede resultar incluso más eficiente optar por la adquisición de un derecho real de uso, como el derecho de superficie, que permita a LIFE explotar la instalación durante toda su vida útil sin asumir directamente determinados riesgos asociados al suelo, especialmente los de carácter ambiental o fiscal.

5. Conclusión

En definitiva, ante la eventual ocultación de información relevante por los transmitentes, LIFE dispone de un conjunto amplio y articulado de acciones civiles, contractuales y medioambientales que le permiten reaccionar de forma eficaz frente a contingencias que afecten al suelo adquirido, ya se trate de defectos del título, vicios ocultos del terreno o pasivos ambientales preexistentes. Las acciones de saneamiento por evicción y por vicios ocultos, junto con la responsabilidad contractual y las acciones de nulidad o anulabilidad por error o dolo, proporcionan un marco jurídico sólido para restablecer el equilibrio contractual y resarcir los perjuicios sufridos cuando la ocultación compromete la finalidad económica del contrato. A ello se suma el régimen específico de responsabilidad medioambiental, que, pese a su carácter objetivo, no impide a LIFE ejercitar acciones de regreso frente al transmitente cuando los costes de remediación deriven de situaciones anteriores a la adquisición. No obstante, la verdadera garantía de estabilidad jurídica no reside únicamente en la disponibilidad de acciones ex post, sino en la integración preventiva de estas herramientas en la propia estructura de la operación, mediante un régimen reforzado de manifestaciones y garantías, cláusulas indemnizatorias eficaces, retenciones de precio, cuentas *escrow* y garantías adicionales, que permiten transformar riesgos potencialmente críticos en riesgos jurídicamente controlables y compatibles con la financiación del proyecto. De este modo, la adquisición del suelo puede configurarse como un activo estable, predecible y plenamente bancable, capaz de sostener la ejecución y explotación a largo plazo del proyecto fotovoltaico sin quedar expuesto a incertidumbres ocultas.

6. En todo caso, indique qué acciones tendría LIFE contra los transmitentes si le hubieran ocultado alguna información relevante sobre el suelo (contaminación, derechos de terceros, etc.) que pudiera afectar negativamente al desarrollo del proyecto.

Pese a la realización de un proceso exhaustivo de *due diligence* y a la incorporación de un régimen amplio de declaraciones y garantías en la operación de adquisición del suelo, no puede descartarse que los transmitentes hayan ocultado, de forma total o parcial, información relevante que afecte de manera sustancial al desarrollo del proyecto fotovoltaico. Esta ocultación puede referirse a la existencia de cargas o limitaciones reales no reveladas, derechos de terceros no inscritos, contaminación del suelo o pasivos ambientales preexistentes, procedimientos administrativos o judiciales en curso, o restricciones urbanísticas incompatibles con el uso energético proyectado. La especial gravedad de estas contingencias en proyectos de energías renovables, donde la disponibilidad continua del suelo y la seguridad jurídica son elementos esenciales de bancabilidad, exige identificar de forma sistemática los instrumentos jurídicos de reacción de los que dispone LIFE. El ordenamiento jurídico español ofrece, a tal efecto, un sistema completo y escalonado de acciones, que se articula a través del

saneamiento legal, la responsabilidad contractual, la invalidez del consentimiento y el régimen específico de responsabilidad medioambiental.

En primer término, resulta de aplicación el saneamiento por evicción, regulado en los artículos 1475 y siguientes del Código Civil, que opera cuando el adquirente es privado total o parcialmente del bien adquirido como consecuencia de la existencia de un derecho anterior, preferente y no declarado de un tercero. En el contexto de un proyecto fotovoltaico, la evicción puede producirse, por ejemplo, cuando aflora un usufructo, una servidumbre no inscrita pero jurídicamente eficaz, un derecho de reversión administrativa o cualquier otro derecho real preexistente que limite de forma estructural el uso del suelo para la implantación de la instalación. Igualmente, puede existir evicción cuando se ejecuta una carga previa no informada —como una hipoteca o embargo anterior— que afecta al dominio adquirido. En estos supuestos, LIFE podrá exigir al transmitente el reembolso íntegro del precio, el abono de los intereses y gastos derivados del contrato, y, cuando concurra mala fe, la indemnización de los daños y perjuicios sufridos. La mala fe se presume cuando el transmitente conocía la existencia del riesgo y omitió su revelación, circunstancia especialmente relevante en operaciones profesionales de transmisión de suelo destinado a usos energéticos. Esta acción resulta particularmente relevante cuando la privación del uso del suelo impide total o parcialmente la ejecución del proyecto, frustrando su finalidad económica.

Junto al saneamiento por evicción, adquiere una importancia central el saneamiento por vicios ocultos, previsto en los artículos 1484 a 1490 del Código Civil, aplicable cuando el inmueble presenta defectos no aparentes que lo hacen impropio para el uso a que se destina o disminuyen de tal modo su utilidad que, de haberlos conocido, el comprador no lo habría adquirido o habría pagado un precio inferior. En el ámbito de los proyectos fotovoltaicos, pueden calificarse como vicios ocultos, entre otros, la existencia de contaminación del suelo no declarada, la presencia de limitaciones urbanísticas que impidan la instalación de paneles o infraestructuras auxiliares, problemas geotécnicos graves que encarezcan o imposibiliten la construcción, o restricciones ambientales que limiten de forma sustancial la explotación. En estos supuestos, LIFE podrá optar entre la acción redhibitoria, solicitando la resolución del contrato, o la acción *quantum minoris*, reclamando una reducción proporcional del precio, sin perjuicio de la posibilidad de exigir daños y perjuicios adicionales cuando concurra dolo del transmitente. Aunque el plazo general para el ejercicio de estas acciones es de seis meses desde la entrega, este límite pierde relevancia cuando existe ocultación dolosa, en cuyo caso LIFE puede acudir al régimen general de responsabilidad contractual, mucho más amplio y flexible.

De forma complementaria y transversal a las acciones de saneamiento, la ocultación de información relevante por parte del vendedor constituye un incumplimiento contractual de las obligaciones de información, veracidad y buena fe, que habilita a LIFE para ejercitar las acciones previstas en los artículos 1101 y 1124 del Código Civil. Desde esta perspectiva, LIFE podrá reclamar la indemnización íntegra de los daños y perjuicios derivados del incumplimiento, incluyendo no sólo los costes directos de remediación ambiental o regularización urbanística, sino también los daños indirectos o consecuenciales, tales como retrasos en la ejecución del proyecto, pérdida de ingresos esperados, penalizaciones contractuales frente a financiadores, sobrecostes financieros derivados de la alteración del calendario de inversión y gastos técnicos, jurídicos y administrativos necesarios para gestionar la contingencia. Cuando el incumplimiento sea de tal entidad que frustre la finalidad económica del contrato —por ejemplo, cuando el suelo resulte definitivamente incompatible con el uso fotovoltaico—, LIFE podrá instar la resolución contractual, con restitución de prestaciones y resarcimiento de daños, o, en su caso, exigir el cumplimiento forzoso si aún resulta viable.

Adicionalmente, cuando la ocultación de información relevante haya viciado el proceso de formación del consentimiento, cabe el ejercicio de las acciones de nulidad o anulabilidad por error o dolo, conforme a los artículos 1265 a 1269 del Código Civil. El error será invalidante cuando recaiga sobre elementos esenciales del contrato, como la aptitud del suelo para albergar una instalación fotovoltaica o la inexistencia de cargas estructurales, mientras que el dolo concurrirá cuando exista una conducta intencionada de ocultación, engaño o reticencia dolosa por parte del transmitente, determinante de la decisión de contratar. En estos casos, LIFE podrá solicitar la anulación del contrato dentro del plazo de cuatro años desde su consumación, con la consiguiente restitución recíproca de las prestaciones, configurándose esta vía como un remedio especialmente potente frente a conductas graves del transmitente.

Especial relevancia adquiere la responsabilidad medioambiental, habida cuenta del carácter particularmente estricto del régimen legal vigente. Conforme a la Ley 7/2022, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, y a la normativa autonómica aplicable, la responsabilidad por contaminación del suelo puede tener carácter objetivo y subsistir incluso sin culpa del propietario, estando orientada prioritariamente a la restauración del medio natural. En este contexto, si LIFE se viera obligada a asumir costes de descontaminación o medidas correctoras derivadas de un estado previo del suelo ocultado por el transmitente, podrá ejercitar acciones de regreso frente a este, ya sea a través de la responsabilidad contractual, de acciones civiles de repetición o, en su caso, mediante mecanismos de subrogación previstos en la normativa administrativa. Esta posibilidad de repetición resulta esencial para evitar que LIFE soporte en exclusiva pasivos ambientales generados con anterioridad a la adquisición.

Por todo ello, resulta esencial que, con carácter previo al cierre de la operación, la posición jurídica de LIFE se vea reforzada mediante un diseño contractual preventivo y cuidadosamente estructurado, orientado a ampliar y consolidar su protección frente a contingencias ocultas que puedan aflorar con posterioridad a la adquisición del suelo. En este sentido, la incorporación de un régimen robusto y detallado de manifestaciones y garantías relativas al estado jurídico, registral, urbanístico y medioambiental de la finca permite trasladar al transmitente la responsabilidad por la exactitud de la información proporcionada, configurando estas declaraciones como verdaderas obligaciones contractuales. A ello deben añadirse cláusulas indemnizatorias amplias y eficaces, que eviten limitaciones cuantitativas o temporales que vacíen de contenido la protección del adquirente, así como la exigencia de garantías solidarias de todos los transmitentes, especialmente relevante en supuestos de pluralidad de vendedores. Del mismo modo, la previsión de avales bancarios o seguros de caución, junto con mecanismos de retención de precio o cuentas *escrow*, permite asegurar la existencia de fondos afectos a la cobertura de eventuales responsabilidades, facilitando una compensación rápida y efectiva sin necesidad de acudir a litigios prolongados. Este conjunto de instrumentos contractuales cumple una función esencial de reasignación del riesgo, desplazándose hacia quien se encuentra en mejor posición para conocer el estado real del suelo y contribuyendo decisivamente a preservar la continuidad del proyecto fotovoltaico, evitar retrasos en su ejecución y garantizar su estabilidad jurídica y financiera a largo plazo.

IV. CONCLUSIÓN FINAL

El presente Trabajo Fin de Máster ha tenido como objeto analizar, desde una perspectiva eminentemente práctica, los principales retos jurídicos que plantea la implantación de un proyecto de generación de energía fotovoltaica sobre suelo rústico, tomando como referencia el caso concreto

promovido por ECOSUN a través de su sociedad vehículo LIFE. Tal y como se adelantaba en la introducción, el punto de partida del análisis se sitúa en el actual contexto normativo y económico de transición energética, caracterizado por un impulso decidido de las energías renovables tanto desde el ámbito europeo como desde la legislación estatal y autonómica, y por la necesidad de articular proyectos de gran escala que requieren importantes inversiones y períodos de explotación prolongados. En este escenario, el suelo deja de ser un mero soporte físico de la instalación para convertirse en un elemento estructural del proyecto, cuya configuración jurídica condiciona de manera directa su viabilidad técnica, económica y financiera.

A lo largo del trabajo se ha puesto de manifiesto que la seguridad jurídica del derecho de uso del suelo constituye un requisito indispensable para la estructuración de proyectos fotovoltaicos de larga duración, especialmente cuando se articulan mediante esquemas de *project finance*. La estabilidad del título habilitante, su oponibilidad frente a terceros y su compatibilidad con la financiación hipotecaria se revelan como factores determinantes para atraer inversión y garantizar la continuidad de la explotación durante toda la vida útil de la planta. En consecuencia, la elección del instrumento jurídico adecuado no puede abordarse de forma aislada, sino que debe integrarse en una visión global del proyecto, que tenga en cuenta tanto los principios del Derecho civil y registral como las exigencias propias del sector energético y financiero.

El análisis comparado de los distintos regímenes jurídicos disponibles para configurar derechos de uso del suelo ha permitido concluir que, si bien el ordenamiento español ofrece una pluralidad de figuras potencialmente aplicables —arrendamiento, usufructo, servidumbres o adquisición del dominio—, no todas ellas proporcionan el mismo grado de protección ni responden adecuadamente a las necesidades específicas de un parque fotovoltaico. En particular, las figuras de naturaleza obligacional o de duración legal limitada presentan debilidades estructurales en términos de oponibilidad frente a terceros y aceptación bancaria. Frente a ellas, el derecho de superficie, configurado como un derecho real autónomo, inscribible y susceptible de hipoteca, se erige como la solución más idónea para el caso analizado, al permitir a LIFE explotar la instalación durante períodos prolongados, mantener la propiedad separada de lo construido y ofrecer a los financiadores un activo jurídicamente sólido y bancario. Esta conclusión conecta directamente con uno de los objetivos anunciados en la introducción: identificar una figura jurídica que combine eficiencia económica, flexibilidad contractual y máxima seguridad jurídica.

La importancia de la oponibilidad frente a terceros y del sistema registral ha sido un eje transversal de todo el trabajo. Los principios de publicidad, fe pública y prioridad registral, consagrados en la Ley Hipotecaria, no sólo garantizan la protección del titular inscrito, sino que actúan como un auténtico mecanismo de ordenación del tráfico jurídico inmobiliario. En el caso de LIFE, la inscripción del derecho de superficie, junto con las servidumbres accesorias necesarias para el acceso y la evacuación de la energía, permite blindar jurídicamente el proyecto frente a transmisiones posteriores del dominio, embargos o cargas sobrevenidas, asegurando que la infraestructura pueda mantenerse y explotarse con independencia de la evolución patrimonial del propietario del suelo. De este modo, el Registro de la Propiedad se configura como un instrumento clave para transformar el derecho de uso del suelo en un activo estable y financiable.

El estudio de la incidencia de la comunidad ordinaria de bienes sobre la viabilidad del proyecto ha puesto de relieve una de las principales fuentes de complejidad jurídica en este tipo de operaciones. La existencia de una finca en proindiviso condiciona de forma decisiva la capacidad de disposición sobre el inmueble y exige respetar el principio de unanimidad para los actos que excedan de la mera

administración. En este contexto, el trabajo ha concluido que el poder otorgado por los comuneros a un tercero con la finalidad exclusiva de dividir la finca resulta insuficiente para constituir válidamente derechos reales o arrendamientos de larga duración a favor de LIFE, siendo necesario un poder especial, expreso y suficiente para actos de disposición. Esta conclusión refuerza la idea, ya apuntada en la introducción, de que una planificación jurídica deficiente en fases tempranas puede comprometer gravemente la eficacia de la operación y su inscripción registral.

Como mecanismo de reacción frente a la resistencia de comuneros minoritarios, se ha analizado la acción judicial de división de la cosa común, confirmando su plena operatividad como herramienta de desbloqueo. El carácter imprescriptible de esta acción y su tramitación por el cauce del juicio ordinario permiten evitar que una minoría pueda paralizar indefinidamente un proyecto de interés económico y energético. No obstante, el trabajo también ha puesto de manifiesto que la vía judicial, aun siendo eficaz, debe considerarse subsidiaria, siendo preferible, siempre que sea posible, alcanzar soluciones convencionales que eviten dilaciones y costes adicionales.

La problemática derivada de la adquisición parcial del dominio, cuando LIFE solo logra adquirir el 70 % de las cuotas indivisas, ha evidenciado la relevancia del retracto de comuneros y los riesgos asociados a la titularidad fragmentada. El análisis ha demostrado que, si bien este escenario introduce incertidumbre jurídica, el ordenamiento ofrece mecanismos eficaces para mitigar, como la renuncia expresa al retracto, la notificación fehaciente y la inscripción inmediata de la compraventa, los pactos de indivisión o la constitución de un derecho de superficie sobre la totalidad del inmueble. La correcta combinación de estas herramientas permite preservar la continuidad del proyecto y reducir la exposición al riesgo, alineando la estructura jurídica del suelo con las exigencias de los financiadores.

Uno de los aspectos más relevantes del trabajo, y claramente anticipado en la introducción, ha sido el análisis de la protección de LIFE frente a derechos de terceros, cargas ocultas y riesgos ambientales. La realización de una *due diligence* jurídico-registral, urbanística y medioambiental exhaustiva se ha revelado como un presupuesto indispensable para detectar contingencias antes del cierre de la operación. En particular, la identificación de posibles pasivos ambientales adquiere una importancia capital, dada la configuración de una responsabilidad objetiva del propietario del suelo en la legislación vigente. En este contexto, la inmatriculación de fincas no inscritas y la coordinación gráfica con el Catastro se presentan no solo como exigencias formales, sino como auténticos instrumentos de prevención del riesgo y de garantía de la oponibilidad del derecho adquirido.

Desde el punto de vista contractual, el trabajo ha subrayado la necesidad de articular un sistema preventivo de asignación de riesgos, basado en declaraciones y garantías reforzadas, condiciones suspensivas, retenciones de precio, cuentas *escrow*, avales y seguros específicos. Este enfoque permite desplazar el riesgo hacia quien se encuentra en mejor posición para conocer el estado real del suelo y transforma potenciales contingencias jurídicas en riesgos controlables y cuantificables, compatibles con la financiación del proyecto. La importancia de este diseño contractual conecta directamente con la finalidad práctica del trabajo: ofrecer soluciones jurídicas que no solo sean técnicamente correctas, sino también operativas en el mercado.

Finalmente, el análisis de las acciones de LIFE frente a la ocultación de información relevante ha puesto de manifiesto que el ordenamiento jurídico español ofrece un sistema completo de remedios, que abarca desde el saneamiento por evicción y vicios ocultos hasta la responsabilidad contractual, la nulidad o anulabilidad por error o dolo y las acciones de regreso en materia medioambiental. Sin embargo, el trabajo concluye que la verdadera fortaleza de la posición jurídica de LIFE no reside

únicamente en la existencia de acciones ex post, sino en la capacidad de anticipar y gestionar el riesgo mediante una adecuada estructuración jurídica de la operación desde su fase inicial.

En conclusión, el caso práctico analizado confirma la tesis anunciada en la introducción: la implantación de proyectos fotovoltaicos de larga duración exige una planificación jurídica integral, en la que el suelo se configure como un activo estable, oponible frente a terceros y plenamente bancable. La elección del derecho de superficie inscrito como instrumento principal, complementado con servidumbres adecuadas, una gestión rigurosa de situaciones de copropiedad y un diseño contractual preventivo, permite transformar el suelo en un elemento de seguridad y no de incertidumbre. Solo mediante esta aproximación sistemática y transversal es posible garantizar que el proyecto promovido por ECOSUN a través de LIFE se desarrolle con la estabilidad jurídica necesaria para sostener su financiación, ejecución y explotación a largo plazo, contribuyendo de forma efectiva a los objetivos de transición energética que inspiran el marco normativo actual.

V. BIBLIOGRAFÍA

1. Legislación

a. Unión Europea:

- Reglamento (UE) 2018/1999 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de diciembre de 2018, sobre la gobernanza de la Unión de la Energía y de la Acción por el Clima. Diario Oficial de la Unión Europea, L 328, 21.12.2018.
- Comisión Europea, (2019). El Pacto Verde [Europeo.COM](https://ec.europa.eu/euro-observatory/en/observatory/energy-environment) (2019) 640 final.

b. Estatal - España

- Código Civil. Real Decreto de 24 de julio de 1889. *Gaceta de Madrid*, núm. 206, de 25 de julio de 1889.
- Ley Hipotecaria. Decreto de 8 de febrero de 1946. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 58, de 27 de febrero de 1946.
- Reglamento Hipotecario. Decreto de 14 de febrero de 1947. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 106, de 16 de abril de 1947.
- Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 7, de 8 de enero de 2000.
- Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de *Arrendamientos Rústicos*. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 284, de 27 de noviembre de 2003.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la *Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana*. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 261, de 31 de octubre de 2015.
- Ley 7/2021, de 20 de mayo, de *cambio climático y transición energética*. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 121, de 21 de mayo de 2021.

- 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.
- Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (art. 98). Boletín Oficial del Estado, núm. 313, de 31 de diciembre de 2001.

2. Doctrinas y obras jurídicas

- Albaladejo García, M. (2013). *Derecho Civil. Derecho de bienes* (Vol. III, 13.^a ed.). Madrid: Edersa.
- Díez-Picazo, L., & Gullón, A. (2018). *Sistema de Derecho Civil* (Vol. II, 11.^a ed.). Madrid: Tecnos.
- Lacruz Berdejo, J. L. (2011). *Elementos de Derecho Civil. Derechos reales* (Vol. III). Madrid: Dykinson.
- Roca Sastre, R., & Roca-Sastre Muncunill, L. (2012). *Derecho Hipotecario* (Vols. I–III, 9.^a ed.). Barcelona: Bosch.
- Vallet de Goytisolo, J. B. (2009). *Comentarios a la Ley Hipotecaria*. Madrid: Civitas.
- García García, J. M. (2016). *Derecho Inmobiliario Registral*. Madrid: Civitas-Thomson Reuters.
- Paz-Ares, C. (2015). *Fundamentos del Derecho de los contratos*. Madrid: Civitas.
- Fernández de Buján, A. (2017). *Derechos reales y Derecho inmobiliario registral*. Madrid: Dykinson.

3. Artículos, informes y documentos institucionales

- Agencia Internacional de Energías Renovables (IRENA). (2020). *Renewable Energy Project Development under Project Finance Structures*.
- Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC). (2022). *Informe sobre la financiación de proyectos de energías renovables en España*.
- Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico. (2021). *Hoja de Ruta del Autoconsumo y de las Energías Renovables*.
- PwC España. (2022). *Project finance en energías renovables: riesgos legales y mitigación contractual*.
- Garrigues. (2021). *Aspectos legales clave en proyectos fotovoltaicos en suelo rústico*. Newsletter de Energía.
- Uría Menéndez. (2020). *El derecho de superficie como instrumento para proyectos energéticos*. Comentario jurídico-sectorial.
- Baker McKenzie. (2019). *Land rights and bankability in renewable energy projects*.

Las referencias doctrinales citadas han sido seleccionadas por su relevancia para el análisis del régimen jurídico del suelo, la oponibilidad registral y la estructuración de proyectos de energías renovables de larga duración, con especial atención a su aplicación práctica en esquemas de Project finance.

