



COMILLAS
UNIVERSIDAD PONTIFICIA

ICAI ICADE CIHS

UNIVERSIDAD PONTIFICIA COMILLAS

FACULTAD DE DERECHO

MÁSTER UNIVERSITARIO PARA EL ACCESO A LA ABOGACÍA

Y LA PROCURA

TRABAJO FINAL DE MÁSTER

(RELACIONES JURÍDICO-PRIVADAS)

Alumno: Ojer Miranda Úcar

Tutor del Trabajo: Luis Bueno Ochoa

PROMOCIÓN: 2024/2026

Fecha: 19 de diciembre de 2025

Dictamen que emite Ojer Miranda Úcar, alumno del Máster de Acceso a la Abogacía y a la Procura (Especialidad de Relaciones Jurídico-Privadas), como Trabajo de Fin de Máster, para dar respuesta a la consulta formulada por el grupo **ECOSUN** sobre los aspectos jurídico-inmobiliarios y contractuales de un nuevo proyecto de energía solar fotovoltaica.

ÍNDICE

1. OBJETO DEL DICTAMEN	4
2. ANTECEDENTES DE HECHO	4
3. CUESTIONES PLANTEADAS	4
4. RESOLUCIÓN DEL CASO	6
5. CONCLUSIONES	37
6. GLOSARIO DE CONCEPTOS JURÍDICOS ESENCIALES	41
7. NORMATIVA APLICABLE, JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA.....	44

1. OBJETO DEL DICTAMEN

El objeto del presente dictamen se dirige a dar respuesta a la consulta formulada por la entidad ECOSUN sobre los regímenes jurídicos disponibles para el uso del suelo, los requisitos de un poder de representación, el procedimiento judicial de división de cosa común, los derechos de los comuneros no vendedores, las protecciones frente a terceros en la adquisición de fincas, y las acciones contra los transmitentes por posibles escenarios ante la hipotética ocultación de información.

2. ANTECEDENTES DE HECHO

- 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 continuadamente 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.

3. CUESTIONES PLANTEADAS

De acuerdo con los antecedentes de hecho expuestos, se suscitan las siguientes cuestiones jurídicas:

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

4. RESOLUCIÓN DEL CASO

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.

El objetivo principal de ECOSUN supone la salvaguarda del uso continuado y sin riesgos de varias fincas durante al menos treinta años para un parque fotovoltaico, garantizando la oponibilidad frente a terceros y la posibilidad de obtener financiación. En este contexto, se indican de tres figuras principales para la utilización del suelo por parte de LIFE:

a) Contrato de Arrendamiento¹

Esta figura consiste en un contrato por el que una de las partes (arrendador) se obliga a dar a la otra (arrendatario, en este caso LIFE) el goce o uso de una cosa (las fincas) por tiempo determinado y precio cierto. Su naturaleza es de derecho personal o de crédito, no de derecho real. Esto significa que, en principio, solo vincula a las partes que lo firman.

Ventajas:

1. Menor desembolso inicial y flexibilidad financiera: A diferencia de la compraventa, el arrendamiento no requiere una inversión de capital inicial masiva para la adquisición del suelo. Esto permite a la sociedad LIFE destinar una mayor parte de su financiación a todo lo relativo a costes de asentamiento, construcción e instalación y puesta en marcha del parque, que, como se indica en el caso, son de características “enormes”. El pago se distribuye a lo largo del tiempo en forma de renta, lo que puede mejorar el flujo de caja del proyecto en sus fases iniciales.

La flexibilidad financiera se manifiesta en la posibilidad de negociar rentas que se ajusten al ciclo de vida del proyecto. Por ejemplo, se pueden pactar períodos de carencia (de los que se habla a continuación) durante la fase de construcción, cuando la planta aún no genera ingresos. Otra posibilidad es pactar un escalonamiento de las rentas que aumenten a medida que la planta alcanza su plena capacidad de producción.

2. Adaptabilidad contractual: El arrendamiento, regido por la autonomía de la voluntad de las partes (dentro del marco del Código Civil), permite una gran flexibilidad para diseñar cláusulas a medida. Por ejemplo, se puede pactar una renta variable, vinculada a la producción de energía, o establecer períodos de carencia

¹ Esta conceptualización se basa en los principios generales del Derecho de Obligaciones y Contratos del Código Civil español, aplicables al caso según el contexto jurídico general.

durante la fase de construcción, antes de que la planta genere ingresos. La **Sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias 955/2016, de 29 de abril de 2016**, aunque resuelve contingencias derivadas de un contrato de instalación de un parque eólico, pretende resaltar la importancia de la interpretación de cláusulas sobre el inicio del pago de la renta, demostrando que estos pactos sobre pagos diferidos son habituales para proyectos energéticos que generan su beneficio más adelante de la fecha de inicio del proyecto, pero deben redactarse con suma claridad para evitar litigios.

Este caso jurisprudencial sirve para recomendar a ECOSUN evitar cualquier frase ambigua que pueda dar a interpretaciones contradictorias del contrato. A su vez, en caso de que existan periodos de carencia (es decir, el contrato está activo, pero no existe aún desembolso efectivo como ocurre en algunos contratos de préstamo), gracias a esta sentencia se desprende la necesidad de establecer un plazo temporal concreto. Y todo esto es para proteger al propietario del suelo ante la situación hipotética de que quede vinculado indefinidamente a un contrato sin contraprestación.

3. **Simplicidad en la negociación y formalización inicial:** En comparación con la constitución de derechos reales complejos como el de superficie, un contrato de arrendamiento puede negociarse y formalizarse de manera más ágil, especialmente si se realiza en documento privado (aunque esto no sea recomendable para los objetivos de ECOSUN). Ello supone acortar los plazos de negociación para asegurar el uso del suelo y comenzar con los trámites administrativos requeridos del proyecto.

Inconvenientes:

1. **Riesgo crítico en la finca en comunidad de bienes:** El arrendamiento de una cuota indivisa es una figura jurídicamente compleja y poco segura. La **Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado (en adelante DGRN) de 28 de septiembre de 2017²** deniega la inscripción de un arrendamiento sobre una cuota indivisa, argumentando que el arrendador no puede garantizar el uso pacífico y exclusivo que exige el contrato, ya que sus facultades están limitadas por los derechos de los demás comuneros. Para ECOSUN, esto es un riesgo inasumible, pues necesita un uso constante de una planta fotovoltaica, sin que exista ningún riesgo de privación.

² Resolución de 28 de septiembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado (en adelante “DGRN”), en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Alcalá de Guadaíra n.º 2, por la que se deniega la inscripción de arrendamiento.

El arrendar la totalidad de la finca requeriría el consentimiento de todos los comuneros, al ser un acto que excede la mera administración por su larga duración (este punto se desarrolla en la pregunta 4 del caso), la jurisprudencia habla de más de seis años como criterio de larga duración, basándose en el límite regulado en el Artículo (en adelante, “Art.”) 1548 del Código Civil (en adelante, “CC” si se mencionan artículos del mismo) para los administradores de bienes que no tengan poder especial, en el que también se especifica que “no podrán dar en arrendamiento las cosas por término que exceda de seis años”³, convirtiéndose en un claro acto de disposición que, al amparo, además, de los Arts. 397 y 398 CC, exige la concurrencia de voluntades de la mayoría de los comuneros de dicho suelo.

2. **Limitaciones inherentes a las obras y mejoras:** El arrendatario está obligado, según el Art. 1555 CC, a usar la cosa “como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado”. La instalación de un parque fotovoltaico implica una transformación sustancial del terreno, así como de su uso. Sin un pacto contractual muy detallado y explícito que autorice todas las obras necesarias, el arrendador podría oponerse o, al finalizar el contrato, exigir la reposición de la finca a su estado original, lo cual sería económicamente inviable para LIFE.

La SAP de Granada 721/2018 de 15 de mayo de 2018 al interpretarla en *contrario sensu* se aprecia que si el “uso pactado” es una actividad industrial o empresarial específica (en este caso, la explotación de un parque fotovoltaico), las obras necesarias para desarrollar dicha actividad se entienden implícitas y autorizadas. Ahora bien, si en el transcurso de las obras ECOSUN busca modificar el uso que se le va a dar al suelo y/o pretende añadir nuevos, la legislación y jurisprudencia mencionados lo prohíben.

3. **Inestabilidad ante la transmisión de la finca (Principio “venta quita renta”):** Si el arrendamiento no está inscrito en el Registro de la Propiedad, un nuevo adquirente de la finca no está obligado a respetarlo⁴. Para las dos fincas no inmatriculadas, la inscripción es imposible, por lo que el derecho de LIFE sería precario ante una venta. Para las fincas inscritas, la inscripción del arrendamiento es una protección, pero no es absoluta frente a todos los eventos, como una ejecución hipotecaria anterior al arrendamiento.

³ SAP de Valencia de 27 de julio de 2020, SSAP de Burgos nº 286/2003 y 321/2005, entre otras, que siguen la jurisprudencia sentada por el Tribunal Supremo en su STS de 10 de marzo de 2003.

⁴ STS 414/2015 de 14 de julio de 2015.

4. Riesgo de resolución por incumplimiento y complejidad de los litigios: Cualquier incumplimiento, tanto del arrendador como del arrendatario, puede dar lugar a la resolución del contrato (como se desprende del Art. 27 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en adelante “LAU”, aplicable por analogía). Un litigio sobre la resolución del contrato podría paralizar la actividad del parque durante años, causando un perjuicio económico inasumible.

La jurisprudencia española⁵ resuelve constantemente casos de disputa contractuales (resueltos ya sea por arbitraje o por litigación civil) que pueden derivar en la terminación del arriendo, lo que supondría la interrupción total del proyecto y una pérdida económica muy significativa. Para LIFE, cuya prioridad es garantizar el uso constante y sin riesgos del suelo durante treinta años, existen advertencias jurisprudenciales claras sobre la inseguridad jurídica que puede generar un arrendamiento si no se redacta con una precisión extrema que minimice cualquier posible causa de incumplimiento.

5. Inseguridad jurídica y oponibilidad frente a terceros: Al ser un derecho personal, no es oponible *erga omnes* (frente a todos) por sí mismo. Si el propietario vende la finca, el nuevo adquirente no estaría obligado a respetar el arrendamiento a menos que esté inscrito (Art. 157 CC; Art. 29 LAU)⁶. Se referencia de nuevo el punto tres de este listado de inconvenientes sobre el principio “Venta quita renta”. En ese sentido, esta posibilidad chocaría directamente con la necesidad de ECOSUN de un uso constante, sin ningún riesgo de privación según se describe en el punto d) del caso. En suma, para que un arrendamiento sea oponible a terceros (como un comprador posterior de la finca), es imprescindible su inscripción en el Registro de la Propiedad. Sin embargo, esto presenta un problema crítico en este caso, ya que dos de las cinco fincas no constan inscritas (punto c de los hechos), por lo que es imposible registrar un arrendamiento sobre ellas hasta que no se inmatriculen.

6. Dificultad para la Financiación: El derecho de arrendamiento no es hipotecable. Esto supone un obstáculo insalvable para cumplir con la exigencia de la entidad financiadora de constituir “garantías consistentes” (punto e) del caso), ya que no se podría ofrecer el derecho de uso del suelo como garantía real. Es decir, para el

⁵ TSJ de Madrid 32/2015 de 21 de abril de 2015.

⁶ Además de los artículos, existen resoluciones que un tercer adquiriente de buena fe no está obligado a subrogarse en el contrato de arrendamiento si este no está inscrito (SAP Burgos 142/2020 de 29 de enero de 2020, entre otras).

financiador, el prestar una gran suma de dinero sin una garantía real sobre el activo principal del proyecto (el derecho a usar el suelo) es un riesgo inasumible. Esto llevaría a la denegación de la financiación o a la exigencia de garantías alternativas mucho más costosas o difíciles de obtener (avales personales de socios, pignoración de todas las acciones de la sociedad, etc.), que podrían inviabilizar el proyecto.

Para mayor abundamiento, existe una **Resolución de 26 de octubre de 1998 de la DGRN** en la que se expone que el contrato de *leasing* sí es hipotecable porque tiene un uso más allá de un simple arrendamiento.

En *contrario sensu*, en esa misma resolución se determina que un contrato de arrendamiento no podría hipotecarse.

b) Derecho de Superficie

Según el Art. 53 del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante “**LSRU**”), el derecho de superficie es un derecho real que atribuye al superficiario (en este caso LIFE) la facultad de construir o edificar en suelo ajeno, manteniendo la propiedad temporal de lo construido (el parque fotovoltaico). Se produce una disociación entre la propiedad del suelo (del concedente) y la propiedad de lo que hay sobre él (del superficiario).

Ventajas:

1. **Máxima seguridad jurídica:** Al ser un derecho real, una vez constituido en escritura pública e inscrito en el Registro de la Propiedad, es plenamente oponible frente a cualquiera (*eficacia erga omnes*). Así se regula en el Art. 53 LSRU. Esto significa que protege la inversión de LIFE contra cualquier acto de disposición que los propietarios del suelo realicen (venta, hipoteca, etc.), garantizando el uso del suelo sin riesgo de privación.
2. **Idoneidad para financiación:** El derecho de superficie es hipotecable, tal y como se desprende de la facultad de gravamen reconocida en el Art. 54 LSRU. Al poder hipotecar el derecho de superficie, LIFE puede ofrecer al financiador una garantía sólida y directamente ejecutable sobre el derecho de uso del suelo y la propiedad de las instalaciones. Por ende, se reduciría significativamente el riesgo para el banco y aumentarían de forma exponencial las probabilidades de obtener la financiación en condiciones favorables.
3. **Duración adecuada:** Puede constituirse por un plazo de hasta noventa y nueve años (Art. 53.2 LSRU). Como se determina en los hechos, el proyecto requiere un uso

continuado del suelo por al menos treinta años, y el derecho de superficie se adapta perfectamente a esta necesidad.

Además, en términos de requisitos a la hora de inscribir el derecho de superficie, la **Resolución de 21 de junio de 2022 de la DGRN** revocó la decisión de un registrador que exigía la licencia urbanística y la declaración de impacto ambiental para inscribir un derecho de superficie destinado a un parque fotovoltaico. La DGRN aclara que los requisitos para constituir e inscribir el derecho de superficie son distintos de los necesarios para ejecutar las obras.

En ese sentido, LIFE puede constituir e inscribir el derecho de superficie para asegurar su derecho sobre el suelo antes de haber obtenido las licencias de obra o ambientales. Por lo que se permite separar la fase de aseguramiento inmobiliario de la fase de desarrollo del proyecto, y así reducir el riesgo de incertidumbre inicial. Esto hace que LIFE puede garantizar su derecho sobre las fincas y, con esa seguridad, iniciar los trámites para obtener los permisos, sabiendo que su derecho de uso está ya protegido registralmente.

4. **Propiedad temporal sobre lo construido:** A diferencia de un arrendamiento, donde las instalaciones podrían considerarse mejoras que acceden a la propiedad del suelo, el derecho de superficie otorga a LIFE la propiedad de todo lo que construya.

Esta concepción parte del ya citado Art. 53 LSRU que atribuye al superficiario el derecho de la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas. Por lo tanto, el parque fotovoltaico (placas, motores, estructuras, entre otros elementos) será propiedad al completo de LIFE durante la vigencia de este derecho, concediendo pleno disfrute y control sobre los activos.

Inconvenientes:

1. **Formalismo y coste:** Brevemente, se retoma la premisa de que la constitución de este derecho exige escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad, siendo la inscripción un requisito para su propia validez (carácter constitutivo). Por lo tanto, en aras de constituir el derecho de superficie, se deberán afrontar mayores costes notariales y registrales.
2. **Dependencia del registro:** Al igual que con el arrendamiento, su constitución sobre las dos fincas que no figuran inmatriculadas es inviable sin su previa regularización registral y así proceder a la constitución del derecho que se analiza en este apartado.

3. Reversión de lo invertido: El ya mencionado Art. 54 LSRU regula que, salvo que se pacte expresamente lo contrario en el título constitutivo, al extinguirse el derecho de superficie, las construcciones e instalaciones fijas realizadas por el usufructuario reversionen al nudo propietario, que consolida el pleno dominio de la finca con todo lo que hay en ella (se convertiría en dueño del parque fotovoltaico al completo: placas, inversores, estructuras, en este caso) sin tener que pagar nada por ello. No llega a ser un inconveniente latente si se tiene en cuenta la puerta que deja la legislación de pactar algo diferente o radicalmente contrario a ella.

c) Derecho de Usufructo⁷

Regulado en los Arts. 467 al 529 CC, es un derecho real que regula la posibilidad de disfrutar (derecho de goce) los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia. El usufructuario dispone del uso y disfrute, mientras que el nudo propietario conserva la propiedad sin hacer uso del bien. Esto implica también que el usufructuario (LIFE) podría usar y percibir los frutos (en este caso, la energía generada) de la finca.

Ventajas:

- 1. Seguridad jurídica:** Como derecho real, es inscribible y, por tanto, oponible a terceros como ya se ha señalado, ofreciendo una protección superior al arrendamiento. Además, es un derecho más robusto que cualquier relación meramente contractual⁸.
- 2. Viabilidad para la financiación:** El derecho de usufructo es enajenable y, por tanto, hipotecable (como el derecho de superficie). Esto es una ventaja fundamental frente al arrendamiento. LIFE podría ofrecer su derecho de usufructo como garantía real a la entidad financiera, y esto incrementaría significativamente las posibilidades de obtener la financiación necesaria para un proyecto de esta envergadura.

La DGRN ha confirmado en reiteradas ocasiones la hipotecabilidad de los derechos reales enajenables. Por ejemplo, en la **Resolución de 26 de enero de 2016 DGRN** se establece que, con carácter general y casi ausencia de excepciones, los derechos reales que pueden ser enajenados, como el usufructo, son susceptibles de ser gravados con hipoteca, lo que supone una clara manifestación de seguridad para el financiador del proyecto.

⁷ Faus, m. (2025). Usufructo: Concepto y reglas generales. vLex. Recuperado de: <https://vlex.es/vid/usufructo-concepto-reglas-generales-760182509>

⁸ SAP La Coruña 606/2016 de 29 de marzo de 2016.

3. Percepción de frutos: Se ha comentado al inicio de este punto que el usufructuario tiene el derecho a percibir todos los frutos de la finca. Por ello, cabe el disfrute de todos los frutos que se deriven de la explotación del parque fotovoltaico (Art. 471 CC).

Inconvenientes:

- 1. Duración limitada:** Este es el mayor inconveniente para el proyecto de ECOSUN en caso de constituir un derecho de usufructo sobre las fincas. El Código Civil establece que el usufructo a favor de una persona jurídica no puede constituirse por un plazo superior a treinta años. Dado que el proyecto pretende una vida útil de al menos unos treinta años, este plazo podría ser insuficiente para garantizar la amortización completa de la inversión y la rentabilidad esperada.
- 2. Obligación de conservación (*salva rerum substantia*):** La obligación de conservar la forma y sustancia podría generar disputas. La instalación de un parque fotovoltaico implica una transformación significativa del terreno que podría considerarse una alteración de su sustancia, dando lugar a posibles disputas con el propietario. Aunque esta obligación puede ser dispensada en el contrato, si la redacción no es lo suficientemente clara y exhaustiva para amparar todas las transformaciones que requiere un parque fotovoltaico, podría dar lugar a litigios como se ha visto. Es decir, el nudo propietario podría alegar que las obras exceden lo pactado y perjudican la finca, y esto podría generar mayor inseguridad para LIFE.
- 3. Reversión de las instalaciones al finalizar el plazo:** Inconveniente ya explicado en el anterior apartado sobre el derecho de superficie al que se remite este punto ya que la titularidad de la cosa construida en suelo sobre el que se ha constituido derecho de superficie opera de la misma manera en el derecho de usufructo.

Recomendación

Considerando las necesidades específicas del proyecto ECOSUN, el régimen jurídico más idóneo es, por lo tanto, el derecho de superficie por los siguientes motivos.

Primero, la disposición del suelo para desarrollar la actividad del Proyecto en el arrendamiento es débil y en el derecho de usufructo está limitado a treinta años. Sin embargo, el derecho de superficie es el único que ofrece un plazo de hasta noventa y nueve años con la robustez de un derecho real.

Segundo, en cuanto a la oponibilidad frente a terceros, tanto el derecho de usufructo como el de superficie, una vez inscritos, ofrecen plena oponibilidad. El arrendamiento solo si se inscribe, pero su naturaleza personal lo hace intrínsecamente más débil frente a la naturaleza real que tienen los otros dos derechos.

Además, en lo tocante a la viabilidad de financiación, tanto el derecho de superficie como el de usufructo es hipotecable y, por tanto, ambos sirven como la garantía consistente que previsiblemente exigirá el financiador.

No obstante, es crucial advertir al cliente que la viabilidad de esta opción (y cualquier otra) depende de la previa inmatriculación de las dos fincas que no constan en el Registro de la Propiedad. Sin este paso, cualquier derecho que se constituya sobre ellas tendrá una eficacia limitada y no gozará de la protección registral necesaria

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, extinguendo 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.

El poder concedido por los comuneros tiene un objeto específico y limitado: “formar lotes y dividir el suelo entre los condóminos, extinguendo así la comunidad”. Por lo tanto, este poder no sería suficiente para celebrar los contratos que permitan a la sociedad LIFE utilizar la finca para el desarrollo del proyecto. La razón fundamental reside en la naturaleza del acto que se pretende llevar a cabo frente a la estricta limitación impuesta por el Código Civil y la jurisprudencia española desarrollada sobre esta materia.

En el párrafo segundo del Art. 1713 CC es categórico al exigir mandato expreso para realizar actos de riguroso dominio, en contraposición al mandato concebido en términos generales que solo comprende actos de administración. El acto de ceder el uso de la finca por tres décadas excede con creces la mera administración ordinaria, lo que automáticamente invalida el poder limitado a la división.

La celebración de un contrato que garantice el uso del suelo por treinta años (como un derecho de superficie o un arrendamiento de esa duración) constituye un acto de riguroso dominio o disposición, que afecta sustancialmente la propiedad y requiere una facultad expresa por parte del mandante. El Tribunal Supremo, como se expondrá a

continuación, ha establecido que la facultad de gravar, enajenar o constituir derechos reales entra en esta categoría. El poder actual solo autoriza un acto interno de la comunidad (la partición), que es funcionalmente distinto de la cesión de derechos a un tercero externo para su explotación mediante una planta fotovoltaica.

2.1. Jurisprudencia sobre el requisito del mandato expreso (Art. 1713 CC)

La línea tradicional del Tribunal Supremo ha sostenido que la expresión “mandato expreso” (o especial) no requiere la designación concreta del bien sobre el que se va a operar. Basta con que el poder general especifique de forma clara el tipo de acto de dominio que se faculta.

Esto es, si un poder incluye expresamente la facultad de “enajenar e hipotecar”, se entiende que el apoderado está facultado para realizar dichos actos sobre los bienes del mandante, sin necesidad de que estos se nombren de forma individualizada en el documento de poder.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo exige que, para la validez de un acto dispositivo, el mandato debe ser expreso y, si bien existen ramas jurisprudenciales como se expondrá a continuación que llegan a exigir una concreción máxima (objeto y sujeto en casos como la donación), la línea funcional más asentada exige al menos la designación concreta del tipo de acto de dominio para el que se faculta⁹. Por ejemplo, un poder para “dividir” no se puede interpretar como un poder para “constituir un derecho de superficie” o “arrendar por 30 años”, ya que la voluntad de disponer del bien a favor de un tercero no queda manifestada.

Por ende, el mandato expreso debe especificar la facultad de disposición y, aunque sí se mantiene la necesidad de que se enuncien de forma expresa las facultades de disposición, no es siempre necesario designar los bienes concretos en el poder general¹⁰.

Ahora bien, existe jurisprudencia¹¹, la cual debe ser mencionada, que considera que, para ciertos actos de riguroso dominio, como la donación, el mandato expreso no solo exige la referencia al tipo de acto, sino también la designación concreta del objeto (el bien) y el sujeto (el donatario).

⁹ STSS 642/2019 de 27 de noviembre de 2019; 494/2020 de 28 de septiembre de 2020.

¹⁰ STS 502/2020 de 5 de octubre de 2020.

¹¹ Sentencia del Pleno del Tribunal Supremo nº 687/2013 de 6 de noviembre.

Mediante esta interpretación, se regula que, si en un poder general se autoriza simplemente a “hacer y aceptar donaciones” sin nombrar la finca ni la persona, el acto de donación realizado por el apoderado es inexistente por falta de consentimiento del mandante y no meramente anulable.

Esta interpretación respeta la distinción con el mandato general, pero permite cierta flexibilidad en los poderes de representación.

En consecuencia, el conflicto de esta situación radica en las facultades para las que se concede el poder a una persona, aunque el objeto (en este caso, la finca de los comuneros) esté perfectamente delimitado.

En ese sentido, para que el tercero pueda celebrar válidamente los contratos requeridos por el proyecto de ECOSUN a través de la SPV LIFE, el poder deberá reunir una serie de condiciones para cumplir con la exigencia de “mandato expreso” regulado en el ya mencionado Art. 1713 del Código Civil.

Primero, deberá otorgarse preferiblemente en escritura pública y debe especificar la facultad de disposición de forma inequívoca.

A su vez, es imprescindible que se mencione el acto concreto. Por ejemplo, debe facultar para constituir un derecho de superficie o celebrar un arrendamiento por 30 años sobre la finca, incluyendo la facultad de negociar y pactar las condiciones y contraprestaciones.

Además, al afectar a la totalidad del pro indiviso, debe ser conferido por todos y cada uno de los comuneros para ser plenamente eficaz.

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?

La acción de división de cosa común (*communi dividundo*) es un proceso declarativo que, en virtud de una regla de tramitación por razón de la materia, debe seguir los cauces del juicio verbal, con independencia del valor económico del bien a dividir. Esta regla se establece de manera expresa en el Art. 250 sobre el ámbito del juicio verbal cuyo apartado

1. 16º indica que se decidirán en el juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, “Las que versen sobre cualquier asunto relativo a la división de la cosa común”.

Por lo tanto, la demanda deberá ajustarse a la estructura y trámites propios de este procedimiento (demanda, contestación, audiencia previa y juicio).

Respecto a la comunicación de la demanda y demás actos procesales a los demás comuneros, en el Art. 152 LEC que regula la forma de los actos de comunicación habilita al procurador para estos actos. Por lo tanto, la LEC permite que estos actos se efectúen por el procurador de la parte que lo solicite.

El párrafo tercero del apartado 1 de dicho artículo establece: “A tal efecto, en todo escrito que dé inicio a un procedimiento judicial, de ejecución, o a otra instancia, el solicitante deberá expresar si interesa que todos los actos de comunicación se realicen por su procurador. Si no se manifestare nada al respecto, el letrado de la Administración de Justicia dará curso a los autos, realizándose tales actos por los funcionarios del Cuerpo de Auxilio Judicial. Asimismo, serán realizados por estos últimos si los demandados, ejecutados o recurridos no solicitan expresamente en su escrito de personación que se realicen por su procurador o si las partes fueran beneficiarias del derecho de asistencia jurídica gratuita”.

Para poder ejercitar esta opción y que las notificaciones se realicen a través del procurador del demandante, la solicitud debe formularse en el primer escrito procesal, que en este caso es la propia demanda. Así lo indica el mismo precepto, al señalar que la parte interesada deberá solicitarlo en la demanda o en la contestación a la misma “en todo escrito que dé inicio a un procedimiento judicial”.

Esta posibilidad se completa con el Art. 26.2. 8º LEC que especifica la posibilidad de los procuradores de realizar “los actos de comunicación y otros actos de cooperación con la Administración de Justicia que su representado le solicite, o en interés de éste cuando así se acuerde en el transcurso del procedimiento judicial por el letrado o letrada de la Administración de Justicia, de conformidad con lo previsto en las leyes procesales”.

Mercedes Soler Monforte, Procuradora de los Tribunales de Domingo Monforte Abogados Asociados, realiza una reflexión doctrinal¹² sobre la reforma de la LEC en la

¹² Soler Monforte, M. (2018). La alternativa en los actos de comunicación por medio del procurador. Legal Today – ARANZADI. Recuperado de: <https://www.legaltoday.com/opinion/articulos-de-opinion/la-alternativa-en-los-actos-de-comunicacion-por-medio-del-procurador-2018-06-29/>

que se introdujo un nuevo sistema para los actos de comunicación basado en la regla general en la que, si en el escrito inicial no se solicita expresamente que las comunicaciones se lleven a cabo por un Procurador, el deber se traslada a los órganos judiciales que actuarán de oficio a través del Cuerpo de Auxilio Judicial.

Por ende, las partes pueden pedir desde el inicio del procedimiento la gestión de las comunicaciones a un Procurador o, avanzado el proceso, solicitar un cambio de régimen inicial con la correspondiente motivación y causa justa, que deberá valorar el Letrado de la Administración de Justicia.

Esto es posible ya que al Procurador se le otorga legalmente autoridad certificante, siempre bajo su responsabilidad, para acreditar la identidad del receptor, el acto de la recepción en sí y el contenido de la comunicación.

En el mismo artículo doctrinal, la Procuradora Soler Monforte menciona jurisprudencia del Tribunal Supremo y del Tribunal Constitucional en la que se subraya la especial trascendencia de los actos de comunicación para la eficiente y correcta constitución de la relación jurídica procesal enfocada a la garantía última del derecho fundamental de defensa.

Al fin y al cabo, si LIFE cuenta con un Procurador, esto le ofrecerá mayor eficacia y agilidad en la práctica de notificaciones, garantizando la puntualidad de los actos, así como el impulso procesal.

Al delegarse en el procurador, este asume la responsabilidad de acreditar ante el tribunal la correcta realización del acto de comunicación en el plazo establecido, lo que agiliza el proceso de emplazamiento de los demás comuneros.

No se puede ignorar el hecho de que la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, ha impuesto como requisito de procedibilidad para la mayoría de los procesos civiles declarativos, incluido el juicio verbal, la acreditación de un intento previo de solución del conflicto a través de Medios Adecuados de Solución de Controversias (MASC), como la mediación o la conciliación.

Esta obligación se materializa en la necesidad de acompañar a la demanda el documento que acredite dicho intento, conforme a la nueva redacción del Art. 266 sobre documentos exigidos en casos especiales de la LEC. En su apartado cuarto exige aportar con la demanda “aquellos otros documentos que esta u otra ley exija expresamente para

la admisión de la demanda”. Dicho apartado se desarrolla con mayor precisión en los Arts. 399.3. segundo párrafo y 403.2 de la misma Ley que regulan el requisito de procedibilidad de acudir a un MASC antes de un proceso declarativo.

En concreto, el segundo párrafo Art. 399.3. LEC expone que “Así mismo, se hará constar en la demanda la descripción del proceso de negociación previo llevado a cabo o la imposibilidad del mismo, conforme a lo establecido en el ordinal 4.^º del Art. 264, y se manifestarán, en su caso, los documentos que justifiquen que se ha acudido a un medio adecuado de solución de controversias, salvo en los supuestos exceptuados en la Ley de este requisito de procedibilidad. La omisión de este requisito puede llevar a la inadmisión de la demanda”.

Y, más adelante, el 403.2 LEC completa dicha regulación de la siguiente manera: “No se admitirán las demandas cuando no se acompañen a ella los documentos que la ley expresamente exija para la admisión de aquellas, cuando no se hagan constar las circunstancias a las que se refiere el segundo párrafo del apartado 3 del Art. 399 en los casos en que se haya acudido a un medio adecuado de solución de controversias por exigirlo la ley como requisito de procedibilidad”.

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?

Ante esta situación, se presenta la posibilidad de disfrutar por parte de los condueños de una serie de derechos conferidos por el Código Civil enumeradas a continuación:

1. Derecho al uso y disfrute de toda la finca (Art. 394 del Código Civil)

Cuando LIFE adquiere únicamente el setenta por ciento de la finca, pasa a convertirse en un condómino junto con quienes conservan el treinta por ciento. En este régimen, según el Art. 394 CC, cada condueño tiene derecho a usar la totalidad del bien común, y no solamente la parte que resulte proporcional a su cuota abstracta. Ello implica que,

mientras la cosa no sufra una división, ningún comunero disfruta la posibilidad de verse excluido físicamente del aprovechamiento del bien.

Consecuentemente, los condóminos minoritarios mantienen el derecho legal a entrar en el terreno, recorrerlo, transitar e incluso realizar actividades compatibles con la naturaleza del bien, es decir, sin que cometan alteraciones que vacíen de contenido el uso original del bien, siempre que estas acciones no conculquen con las de terceros condóminos.

En el caso de un proyecto fotovoltaico, esto generaría un conflicto estructural: el uso técnico y exclusivo del terreno durante treinta años requiere impedir temporalmente el acceso no autorizado, instalar vallado perimetral y restringir el paso, así como reestructuración de las vías de paso para adaptarlas a todo tipo de vehículos de mantenimiento.

Ahora bien, los mismos comuneros minoritarios con derecho a disfrutar de la totalidad del bien común, ostentarían la opción de oponerse a medidas, circunstancias o asentamientos industriales energéticos que limiten su derecho a usar el terreno común, al amparo de la literalidad del Art. 394 CC, si no existe un pacto previo que lo restrinja.

Existe jurisprudencia consolidada¹³¹⁴ sobre el uso de la cosa común descrito en el Art. 394 en la que se reafirma todo lo ya expuesto: el disfrute del bien común se caracteriza por el uso pacífico y consecuente con la naturaleza de la cosa. Partiendo de estas dos premisas, no cabe la limitación por el resto de los comuneros de dicho uso, aunque suponga un disfrute mayor por un comunero que por el resto.

En ese sentido, el uso exclusivo que pueda requerir un parque fotovoltaico puede llegar a limitar el derecho de los comuneros minoritarios, no tanto por el gran impacto que suponga instalar la planta energética, sino por la limitación de disfrute que puede suponer para terceros. El hecho de ostentar un setenta por ciento de los suelos no implica una mayor legitimidad a la hora de uso y poder de decisión frente al resto de condueños.

¹³ STS 93/2016 de 19 de febrero de 2016.

¹⁴ STS 244/2022 de 29 de marzo de 2022.

2. Derecho a participar en la administración de la cosa común (Art. 398 CC)

A su vez, otro derecho que conservarían los comuneros minoritarios es aquel regulado en el Art. 398 CC relativo a la intervención en la administración y gestión de la finca. En ese sentido, los acuerdos sobre administración de la cosa común se adoptan por mayoría de cuotas. El condómino que posee el setenta por ciento, como sería el caso de LIFE, puede, por tanto, aprobar decisiones de administración ordinaria sin necesidad del consentimiento del treinta por ciento restante.

Ahora bien, se debe recalcar que el concepto de “administración” en el Derecho Civil no ostenta un contenido ilimitado. Cuando se habla de administrar un bien, se refiere a actos de conservación, reparaciones ordinarias y actividades no estructurales.

Por ende, aquellas decisiones que alteren físicamente el bien (para circunstancias que no se dirijan al mantenimiento de la cosa), modifiquen su destino o creen obligaciones que perduren en el tiempo no pueden ser considerados una mera administración. Estas limitaciones habilitan a aquellos condóminos minoritarios a impugnar todo aquello que se exceda de una administración normal llegando a la alteración sustancial de la cosa.

En este caso, cabe la consideración de alteración sustancial la instalación de placas solares con sus respectivos generadores, construcción de bancadas, realizar obras civiles (central para operarios, así como estaciones de recreo para los mismos) o constituir servidumbres de infraestructura energéticas.

Para este tipo de alteraciones, las sustanciales, la jurisprudencia¹⁵¹⁶ se centra en la obligatoriedad de la unanimidad entre los condóminos, así como la diferencia entre administrar y disponer, constituyendo esta segunda como la capacidad de cada condeño a disponer de los frutos y utilidades de su correspondiente porción de la comunidad (Art. 399 CC).

Por ello, los condóminos minoritarios pueden impugnar decisiones que excedan esa administración normal y que impliquen alteración sustancial, como instalar placas solares, construir bancadas, realizar obras civiles o constituir servidumbres de infraestructura energética. La jurisprudencia civil considera que estas actuaciones

¹⁵ STS 954/1995 de 10 de noviembre de 1995

¹⁶ STS 693/2018 de 11 de diciembre de 2018.

requieren unanimidad, no mayoría, partiendo de la interpretación conjunta de los Arts. 392, 397 y 398 CC.

3. Derecho a transmitir libremente la cuota (Art. 399 CC)

Aquellos condóminos que no vendan su parte de cosa común conservan el derecho a disponer de su cuota (Art. 399 CC). El precepto los habilita a venderla, cederla, gravarla con hipoteca o arrendarla, sin necesidad del consentimiento del comunero mayoritario, siempre que no se haya firmado un contrato previo que restrinja.

Ahora bien, se deben recordar los derechos regulados de tanteo y retracto entre condóminos (Arts. 1522 y 1525 CC) para que no exista incertidumbre ni retrasos para el proyecto fotovoltaico sobre ventas de cuotas por parte de condueños minoritarios.

4. Derecho a solicitar la división de la cosa común (Art. 400 CC)

El Código Civil regula otro derecho para los condóminos relativo a la acción de división de la cosa común. Este precepto dispone que “Ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común”.

La división puede ser material (cuando el terreno se puede dividir físicamente) o civil (cuando se procede a la venta del bien indivisible y se reparte el precio)¹⁷.

La jurisprudencia¹⁸¹⁹ ha considerado la procedencia de la cosa común aun cuando preexistan a la misma usos ya consolidados de la misma. A su vez, expone que la acción de división carece de prescripción y que, en caso de considerarse imposible la división material, cabe la ordenación de venta en subasta pública del bien y el posterior reparto del precio. Una subasta puede destruir la seguridad del proyecto. La subasta constituiría la división económica de la comunidad ya que no cabría la de tipo material.

Ahora bien, siguiendo la línea jurisprudencial²⁰ sobre comunidades de bienes, puede suponer improcedente la división de la cosa común si, como consecuencia, se crean otras fincas de extensión más reducida sobre la que se cree una nueva situación de

¹⁷ Abella Rubio, J.M. (2025). Concepto de división de cosa común. *vLex*. Recuperado de: <https://vlex.es/vid/concepto-division-cosa-comun-587368778>

¹⁸ STS 693/2018 de 11 de diciembre de 2018.

¹⁹ STS 708/2020 de 5 de marzo de 2020.

²⁰ STS 238/2009 de 1 de abril de 2009.

condominio entre los condueños. Ello se origina debido a que la propia acción ahora analizada no contempla en el Art. 400 CC la creación de nuevas comunidades producidas por la división. Ergo debe quedar totalmente extinguida la comunidad una vez se haya hecho efectiva su división.

Por ello, si se pretende evitar que un condueño minoritario pretenda provocar la liquidación del inmueble, se deben exigir pactos registrales que retrasen la división (como se expone en la segunda parte de esta pregunta).

Tras haber analizado los diferentes derechos que concede el Código Civil a los condóminos que no venden su parte de la cosa común, a continuación se enumeran los distintos pactos atendiendo a lo ya explicado en esta pregunta:

a) Pacto de indivisión (Art. 400 CC)

Primero, el pacto de indivisión que se materializa por la regulación de la acción de división del Art. 400 CC en la que se especifica que los condóminos pacten la no división por un plazo de diez años.

Este pacto de carácter temporal se construye a tenor de la posibilidad de división de la cosa. Ello implica que no cabe la supresión definitiva de la división de cosa común. Por ende, supone procedente el marco temporal máximo de una década para el pacto con la posible prórroga mediante nuevo acuerdo una vez ha vencido el plazo.

Este pacto debe constituirse en documento público y constar en el Registro de la Propiedad en aras de protegerlo frente a terceros y ser oponible incluso en los casos de transmisión de cuotas.

Un acuerdo de indivisión puede suponer de gran utilidad para aquellos proyectos financieros porque elimina durante el plazo que se convenga, así como en las posibles prórrogas el riesgo de que un comunero minoritario inste la división de la cosa común.

b) Derecho de adquisición preferente: tanteo y retracto reforzado (Arts. 1522 y ss. CC)

Ya se mencionaba brevemente a lo largo de este escrito el derecho de adquisición preferente constituidos en los Arts. 1522 y ss CC.

Siempre que un comunero pretenda vender su cuota a un tercero extraño a la comunidad del bien, los demás condueños tienen la posibilidad de igualar la oferta y adquirir la cuota suponiendo un bloqueo para la entrada de terceros ajenos.

Resulta recomendable que en un acuerdo entre la SPV adquiriente del setenta por ciento del bien común y los condueños minoritarios se pacte la obligatoria comunicación de intención de transmisión a LIFE y que dicha operación con terceros solo pueda realizarse mediante consentimiento de LIFE o con el ejercicio de su derecho preferente de adquisición. Así se evitaría que terceros puedan oponerse a la explotación fotovoltaica de forma inesperada.

c) Derecho de opción de compra (Art. 14 de la Ley Hipotecaria; Arts. 1254 y ss. CC)

En tercer lugar, cabe el derecho de opción de compra. Para ello, se debe realizar la conjugación entre el Art. 14 de la Ley Hipotecaria (en adelante, “LH”) y los Arts. 1254 y ss CC.

El derecho de opción de compra es una figura contractual admitida por el Código Civil dentro de la autonomía de la voluntad (Art. 1255 CC), es un contrato atípico puesto que no queda expresamente regulado²¹, y puede constituirse como derecho real si se inscribe en el Registro de la Propiedad. El Art. 14 LH regula su inscripción cuando se otorga en escritura pública y siempre que se fijen precio, plazo y condiciones esenciales.

Para el caso hipotético de LIFE con el dominio de un setenta por ciento del bien común, el pacto de opción de compra consistiría en el otorgamiento por parte de los condóminos minoritarios de un derecho de opción sobre sus cuotas en un período específico y con precio prefijado (ajustado al IPC del año en el que se pretenda ejercer la opción).

Este pacto sirve de escudo en aquellos momentos en los que exista conflicto entre los condóminos minoritarios y LIFE por la entrada de terceros ajenos y la SPV LIFE ejercite el derecho regulado en el pacto, el cual deberá registrarse para que pueda oponerse frente a cualquiera.

d) Convenio interno de comunidad (Arts. 392, 394, 398 y 399 CC)

Como última opción, y a modo más genérico, cabe el convenio interno de comunidad. Suponen las normas de convivencia entre los comuneros para con la cosa común de la que son dueños.

²¹ Andreu Arpal, J (2007). Opción de compra. Noticias Jurídicas. Recuperado de: <https://noticias.juridicas.com/conocimiento/articulos-doctrinales/4288-opcion-de-compra/>

Regula los derechos y su ejercicio que se deben inspirar en los Arts. 392, 394, 398 y 399 CC.

Este convenio fija si el condominio se gestiona de forma unitaria, por secciones atendiendo a las características de cada parte del condominio. Para ello se precisa un acuerdo de la mayoría de los condueños y, en caso de que el acuerdo “fuere gravemente perjudicial a los interesados en la cosa común, el Juez proveerá, a instancia de parte, lo que corresponda, incluso nombrar un administrador” (Art. 398 CC).

Cabe que en el convenio se estipule la renuncia expresa de LIFE al uso material del terreno incompatible con la instalación de una planta fotovoltaica (por ejemplo, si en medio de la cosa común transcurre el cauce de un río seco, a LIFE se le impediría la posibilidad de emplear ese espacio para la instalación de más placas solares).

También se incluyen en este pacto todo lo relativo a la administración económica de la cosa común (ya que de esta derivan las decisiones de su mantenimiento ordinario)

En suma, este convenio no suprime la copropiedad puesto que aun permanecerían los condueños que representan la minoría del dominio de la cosa común, pero se ejercería un acto de regulación y organización para la buena administración de las fincas sin impedir el uso por parte de LIFE para su 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 contara con la mejor de las protecciones frente a los eventuales derechos que terceros pudieran ostentar sobre las fincas.

La operación debe estructurarse de manera que proporcione a LIFE la máxima protección posible frente a cualesquiera derechos, cargas o facultades que terceros pudieran ostentar sobre las fincas objeto del proyecto, especialmente considerando que la entidad confiará en las manifestaciones de los vendedores sobre la ausencia de contaminación ambiental y sobre la inexistencia de derechos de terceros incompatibles con la utilización continuada del suelo durante los treinta años de vida útil prevista para parque fotovoltaico.

Esta protección no puede descansar únicamente en la confianza vertida en las declaraciones de los transmitentes, sino que requiere un entramado jurídico robusto,

articulado en torno a tres pilares esenciales: el registral-civil, el contractual y el regulatorio-ambiental, todos ellos verificados mediante una Due Diligence de exhaustiva profundidad.

En primer lugar, la Due Diligence (en adelante, “**DD**”) constituye el fundamento mismo de la protección. En un esquema de *Project Finance*²², la confianza en las manifestaciones de los vendedores debe ser sustituida por un proceso profesionalizado de identificación, cuantificación y asignación de riesgos. La DD, ejecutada por asesores independientes en los ámbitos legal, técnico y ambiental, permitiría confirmar que no existen cargas ocultas, derechos de terceros, contaminación del suelo o incumplimientos administrativos que puedan comprometer los flujos de caja del proyecto o la integridad del derecho real constituido a favor de LIFE.

Su resultado es condición indispensable para el cierre de la operación, pues determina si esta es bancable y si el derecho de usufructo resistirá los treinta años de vida útil. Por ello, la DD no es un complemento, sino un requisito estructural del modelo de financiación que se pretende desarrollar en este proyecto.

En segundo lugar, en la capa registral y civil debe configurarse un derecho real sólido, completamente oponible frente a terceros y preservado frente a riesgos como el retracto o la aparición de cargas previas no inscritas. Para ello, se ha explicado que la operación debe formalizarse mediante la constitución del derecho de usufructo a favor de LIFE con base en los Arts. 467 y ss. CC.

La constitución debe elevarse a escritura pública y, acto seguido, inscribirse en el Registro de la Propiedad conforme al Art. 2 LH. Esta inscripción confiere a LIFE la condición de Tercero Hipotecario del Art. 34 LH, garantía que protege el derecho frente a cualquier tercero con derechos no inscritos sobre la nuda propiedad. Además, el riesgo del Retracto de Comuneros del Art. 1522 CC, relevante en una de las fincas del proyecto, queda neutralizado de raíz, ya que la constitución de un usufructo no implica enajenación de una cuota indivisa, como ya se ha constatado.

Ahora bien, la protección registral no es absoluta. La jurisprudencia del Tribunal Supremo²³ ha establecido que la fe pública registral no ampara a quien conoce la existencia de un vicio radical en el negocio subyacente. En consecuencia, las

²² Concepto desarrollado al final de este Dictamen en el apartado de Glosario.

²³ SSTS 1364/2007 de 20 de diciembre de 2007 y 814/2004 de 26 de julio de 2004.

Manifestaciones y Garantías del contrato de usufructo deben declarar expresamente la inexistencia de simulación, causa ilícita o nulidad absoluta que pudiera dejar sin efecto el derecho.

La DD legal deberá comprobar el trasfondo civil de la transmisión, incluyendo la inexistencia de negocios fiduciarios prohibidos o préstamos encubiertos, evitando así la pérdida del amparo en el Registro.

A su vez, constituye un paso indispensable la verificación rigurosa del título y del procedimiento de inmatriculación de las dos fincas pendientes, ya sea mediante un título público de adquisición (compraventa, permuta, etc., Art. 205 LH) o a través de un expediente de dominio o acta de notoriedad (Art. 203 LH).

Existe doctrina²⁴ sobre la seguridad y continuidad de un proyecto energético las cuales dependen de su regularidad administrativa y del respeto a los procedimientos de inscripción y autorización. Aunque afecta a la fase operativa del proyecto más que a la fase de adquisición del suelo, es propicia una breve referencia a la jurisprudencia del Tribunal Supremo porque muestra la necesidad de que LIFE obtenga un derecho real que permita de forma estable la construcción, operación y explotación del parque, evitando futuros conflictos derivados de la invalidez o inestabilidad del derecho de uso.

Esta jurisprudencia demuestra claramente que, incluso cuando la titularidad del suelo o del derecho real está bien constituida, un incumplimiento administrativo puede paralizar el proyecto o dejarlo sin validez operativa.

Por lo tanto, el riesgo inherente a las inmatriculaciones, especialmente las que han sido recientes o se van a iniciar ahora, parte de la posibilidad de que el suelo podría ser considerado por la Administración Pública como parte de su Patrimonio Público o, en casos más riesgosos, como Bien de Dominio Público. Conforme a la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), los bienes de dominio público (caminos, cauces, etc.) son inalienables, imprescriptibles e inembargables. Lo que implica que el transcurso del tiempo no otorga la propiedad a un particular y que cualquier título de usufructo constituido sobre ellos sería nulo de pleno derecho.

En segundo lugar, la protección contractual debe consolidar y complementar la registral mediante un sistema de garantías que cubra de forma amplia los riesgos

²⁴ SSTS 829/2017 de 11 de mayo de 2017; 631/2019 de 16 de mayo de 2019.

derivados de la posible existencia de cargas o contaminación no declarada. Para ello, el contrato debe incluir un Pacto de Saneamiento por evicción y por vicios ocultos (Arts. 1474 y ss. CC) adaptado al contexto de un proyecto energético, abarcando específicamente la veracidad de las manifestaciones sobre la ausencia de contaminación y la inexistencia de derechos o facultades de terceros que puedan interferir en la explotación continuada del parque.

Este pacto podría ser reforzado mediante una Cláusula Penal de alta cuantía con fundamento en el Art. 1152 CC, destinada a prever de forma anticipada y tasada los daños y perjuicios extraordinarios que ocasionaría la pérdida del usufructo o la frustración del *Project Finance*, incluyendo los costes de ingeniería, de due diligence, la pérdida del cierre financiero o incluso penalizaciones contractuales pactadas con el financiador.

Además, existe jurisprudencia²⁵ que muestra cómo el Tribunal Supremo anuló la compraventa de participaciones de una planta fotovoltaica debido a información precontractual falsa o incompleta. Esta sentencia ayuda a entender que, en un sector donde las decisiones se fundamentan en proyecciones económicas de largo plazo, cualquier tergiversación u omisión relevante sobre la situación jurídica o técnica del proyecto vicia el consentimiento del adquirente.

A mayor abundamiento de lo anterior, la DD legal debe verificar el cumplimiento de la normativa urbanística estatal (Real Decreto Legislativo 7/2015, Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, ya citada) y autonómica, asegurando la compatibilidad del uso energético con la clasificación del suelo. Debe verificarse igualmente la correcta liquidación de los impuestos derivados de la operación (ITP y AJD), pues su incorrecta gestión podría generar contingencias que afecten al derecho real o a la posibilidad de su inscripción.

Finalmente, la tercera capa de protección (la regulatoria y ambiental) es especialmente relevante, dado que una eventual contaminación previa del suelo, la posible existencia de hábitats protegidos o la ubicación en zonas sensibles podría comprometer el proyecto entero. La Due Diligence Ambiental (en adelante, EDD) se erige así en una herramienta esencial, garantizando la adecuación de las fincas a las exigencias de la normativa de la Unión Europea. En particular, la Directiva 2004/35/CE sobre

²⁵ STS 2039/2010 de 6 de junio de 2013.

Responsabilidad Ambiental impone al operador (LIFE) la obligación de reparar daños ambientales, incluso si éstos proceden de una contaminación preexistente.

Por ello, la operación debe incluir un “Informe de Suelo” que descarte pasivos ambientales que, de existir, podrían transferir a LIFE costes millonarios. Igualmente, la EDD debe verificar el cumplimiento de las Directivas 92/43/CEE (sobre hábitats naturales) y 2009/147/CE (relativa a la protección de las Aves en espacios naturales), asegurando que el proyecto no afecta negativamente a áreas de Red Natura 2000²⁶, cuya afección podría paralizarlo de manera definitiva. A ello se suma la verificación de plazos y procedimientos conforme a la Directiva (UE) 2023/2413, que exige a los Estados miembros procedimientos ágiles para proyectos renovables, una información que resulta indispensable para calibrar la viabilidad temporal del derecho real.

Tener en cuenta la normativa de la Unión Europea implica la necesidad de evaluar la viabilidad regulatoria a largo plazo y cuantificar los riesgos de paralización, costes de reparación y litigios que escapan a la legislación civil y registral nacional. La Unión Europea define el marco ambiental y energético que determina si el suelo es apto para el proyecto a través de su propia normativa comunitaria.

Este imperativo se refleja en la Due Diligence (DD) de la siguiente manera:

a) Riesgo de contaminación y pasivos (DD Ambiental):

La Directiva 2004/35/CE sobre Responsabilidad Ambiental establece el principio de “quien contamina paga”. Esto significa que, como operador, LIFE podría ser obligada a reparar el daño ambiental que se detecte en el suelo, incluso si la contaminación es anterior.

Por lo tanto, la DD debe exigir la realización de una EDD (con acciones de muestreo y análisis de suelo) y revisar el historial de usos para descartar pasivos ambientales no imputables posteriormente a LIFE. La certificación de “no contaminación” por parte del vendedor debe ser validada frente a los umbrales de esta Directiva.

²⁶ La Red Natura 2000 es un sistema europeo de espacios protegidos integrado por las Zonas Especiales de Conservación (ZEC), los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) y las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA), designados conforme a las Directivas Hábitats (92/43/CEE) y Aves (2009/147/CE). Su finalidad es garantizar la conservación a largo plazo de los hábitats y especies de mayor valor ecológico de la Unión Europea, permitiendo usos humanos compatibles, pero sometiendo cualquier actuación (incluidos proyectos energéticos o de infraestructuras) a estrictas evaluaciones ambientales para asegurar que no se comprometen los objetivos de conservación.

b) Riesgo de paralización por Biodiversidad (DD Ambiental, de nuevo):

La Directiva 92/43/CEE (Hábitats) y la Directiva 2009/147/CE (Aves) protegen la Red Natura 2000. Si el suelo se encuentra en una de estas áreas o afecta a una especie protegida, la Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) exigida por la Directiva 2011/92/UE será extremadamente rigurosa, pudiendo resultar en una Declaración de Impacto Ambiental (DIA) negativa o condicionante.

Consecuentemente, la DD debe incluir un análisis de riesgo de biodiversidad (*screening* de Red Natura 2000). Es indispensable que la DD Legal audite el contenido de la DIA obtenida, asegurando que las medidas correctoras son asumibles en coste y que no existe riesgo de anulación por parte de grupos de presión, riesgo que se incrementa con la Directiva 2003/35/CE sobre medidas para la participación del público en la elaboración de determinados planes y programas relacionados con el medio ambiente.

c) Riesgo de retrasos regulatorios (DD Regulatoria):

Por último, la Directiva (UE) 2023/2413 para la promoción de la energía procedente de fuentes renovables introduce medidas para acelerar la tramitación de permisos, pero también establece plazos límite a los Estados miembros.

La combinación de estos tres pilares (blindaje registral y civil, garantías contractuales reforzadas y una rigurosa verificación ambiental conforme al Derecho de la UE) asegura que LIFE cuente con la protección máxima posible frente a cualquier derecho que terceros pudieran ostentar. Solo mediante este enfoque integral puede garantizarse que la entidad, al confiar en las manifestaciones de los vendedores, lo haga respaldada por un sistema de protección jurídica capaz de resistir los riesgos propios de un proyecto energético de larga duración.

Las cuestiones medioambientales superan el Derecho Civil al ser un claro ámbito de Derecho Administrativo de la Unión por lo que no se desarrollan estos puntos por exceder el objeto del dictamen.

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.

Si los transmitentes ocultaran a LIFE información relevante sobre los terrenos (como contaminación o derechos de terceros), LIFE dispondría de varias acciones civiles fundamentadas en el Código Civil. Las principales son la acción de saneamiento por vicios ocultos (plazo de seis meses), la acción de resolución por incumplimiento contractual bajo la doctrina *aliud pro alio* (plazo de cinco años), la acción de anulación por dolo (plazo de cuatro años) y la acción de saneamiento por evicción para el caso de derechos de terceros. La elección dependerá de la gravedad del defecto, la conducta del vendedor y los plazos no vencidos como se expondrá a continuación.

Frente a la ocultación de información relevante sobre el suelo (contaminación, cargas, derechos de terceros), la sociedad LIFE puede ejercitar las siguientes acciones contra los transmitentes:

1. Acción de saneamiento por vicios ocultos (Arts. 1484 y ss. CC)

Esta acción protege al comprador cuando la cosa vendida adolece de defectos ocultos que la hacen impropia para el uso destinado o disminuyen gravemente su valor.

La acción de saneamiento se regula en el Art. 1484 CC. El vicio (como, por ejemplo, que los materiales del suelo en donde se pretende desplegar el parque fotovoltaico no sean los declarados por los vendedores) debe ser oculto, grave y preexistente a la venta. La jurisprudencia reciente²⁷ ha estimado esta acción en caso de infiltraciones de agua que afectan a la habitabilidad. *Mutatis mutandis*, la existencia de materiales no propicios para el proyecto de LIFE en los suelos adquiridos por LIFE para la explotación fotovoltaica puede limitar, sino impedir en su totalidad, la ejecución del proyecto de energías renovables.

En ese sentido, LIFE puede optar por la resolución del contrato, suponiendo esto el ejercicio de la acción redhibitoria, o la rebaja de precio, lo que constituye la acción *quanti minoris* (estando reguladas ambas acciones en el Art. 1486 CC).

²⁷ SAP de Vizcaya 230/2025, Sección 5.^a del 14 de julio de 2025.

En lo tocante a la acción *quanti minoris*, se debe tener en cuenta la asentada jurisprudencia sobre la finalidad de dicha acción, que supone el restablecimiento de la equidad contractual entre las partes, implicando la imposibilidad de compatibilizar la acción *quanti minoris* con una indemnización de daños o perjuicios complementaria²⁸.

Ahora bien, el Art. 1490 CC establece un plazo de caducidad de seis meses de la acción de saneamiento por vicios ocultos desde la entrega de la cosa vendida, constituyendo un marco temporal de cierta brevedad y que no cabe su interrupción.

Por último, si el vendedor era conocedor del vicio y lo ocultó durante toda la formalización de la operación, suponiendo esto un acto con dolo, LIFE podría reclamar también los daños y perjuicios.

En cuanto a la posibilidad de suelos contaminantes, la normativa a aplicar no supondría lo mencionado en este apartado, sino que se debería atender a la legislación vigente de medioambiente. Esto es así debido a la jurisprudencia de los últimos años²⁹, que precisamente prima la resolución de conflictos en materia de contaminación mediante el principio de que aquel que contamine, debe pagar por ello, y no mediante la responsabilidad derivada de vicios ocultos en una relación contractual.

Sin embargo, la responsabilidad subsidiaria de los propietarios actuales puede surgir en casos de contaminación cuando el causante original no puede ser encontrado o es insolvente³⁰. Eso es especialmente relevante si el suelo ha pasado por varias transmisiones, como puede suceder en este caso.

2. Acción de resolución por incumplimiento contractual (Doctrina *aliud pro alio*)

Se ha indicado que el plazo para la acción de saneamiento es ciertamente breve (seis meses desde la entrega de la cosa vendida), por ello, para superar el reducido marco temporal, se podría aplicar la doctrina *aliud pro alio* cuando el defecto es de tal gravedad que equivaldría a haber entregado una cosa vendida completamente distinta a la que se pactó en su momento.

Para ello, esta doctrina se basa en el incumplimiento esencial del contrato regulado en el Art. 1124 CC. En ese sentido, cabría considerar la entrega de un suelo con defectos

²⁸ STS 865/2003 de 25 de septiembre de 2003.

²⁹ STS 616/2016 de 10 de octubre de 2016.

³⁰STS 1756/2016 de 13 de Julio de 2016.

que supongan la inutilidad del mismo para un proyecto fotovoltaico podría constituir un claro caso de *aliud pro alio*.

En adición, existe jurisprudencia relativa a esta doctrina (sobre la venta de objetos ciertamente deteriorados como coches de segunda mano) que exponen que, aun cuando se vende una cosa de la que se puede esperar cierto deterioro que merece ser previsto y aceptado por el comprador si así pretende ejecutar la compraventa, “tal exoneración no puede abarcar los defectos ocultos graves que pudieran implicar que no sea de aplicación a esta clase de ventas la doctrina jurisprudencial que entiende incumplida la obligación de entrega que compete al vendedor”³¹.

Además, a esta afirmación, se le suma (también en el plano jurisprudencial) la idea de que los casos de *aliud pro alio* se manifiestan cuando el vicio oculto, cuyo saneamiento no pudo ejercitarse, sea irreparable y produzca que la vida útil de la cosa se vea reducida “en gran medida respecto de las expectativas que tenía la actora al comprarlo”³².

En ese sentido, la Consulta formulada en enero de 2024 a la editorial jurídica Sepin³³ sobre la compraventa de camión que presenta averías y las posibles acciones que puede ejercitar el comprador, expone que “cuando se trata de defectos que hacen que el vehículo adquirido resulte completamente inhábil para el uso al que iba destinado: estaríamos en presencia de entrega de cosa diversa, figura denominada también como «aliud pro alio», que tiene lugar cuando existe pleno incumplimiento por inhabilidad del objeto y consiguiente insatisfacción del comprador, que puede solicitar la resolución de la compraventa y acudir a la protección dispensada por los Arts. 1124 y 1101 CC. En estos casos el comprador estaría obligado a devolver el vehículo y el vendedor debería devolver el precio obtenido”.

Más adelante, la consulta expone que “esta segunda opción es la que podría ser utilizada, siempre y cuando el comprador consiga demostrar que le problema del motor que presenta el camión lo hace totalmente inservible. La jurisprudencia consultada exige

³¹ SAP Jaén 742/2025 de 6 de junio de 2025. Recurso 665/2024 basada en STS 339/1993 de 7 de abril de 1993; SAP Vizcaya 153/2019 de 30 de abril de 2019; SAP Granada 105/2013 de 15 de marzo de 2013.

³² Ibid.

³³ Sepin (2024). Consulta. Enero 2024: Compraventa de camión que presenta averías. Acciones que puede ejercitar el comprador. Recuperado de <https://www.sepin.es/cronus-juridico/documento/VerDoc.asp?dist=21&referencia=SP%2FCONS%2F94802>

que la avería sea anterior a la venta, aunque su desarrollo o manifestación sea posterior, así como que el uso del bien sea adecuado por el comprador”.

De nuevo, LIFE debe atender a la magnitud de cualquier vicio oculto para que la doctrina *aliud pro alio* supusiera una acción ejecutable contra los vendedores de las fincas.

El plazo para ejercer esta acción es el regulado para las acciones personales del Art. 1964 CC que reza: “Las acciones personales que no tengan plazo especial prescriben a los cinco años desde que pueda exigirse el cumplimiento de la obligación. En las obligaciones continuadas de hacer o no hacer, el plazo comenzará cada vez que se incumplan”.

3. Acción de anulación del contrato por dolo del vendedor (Arts. 1269 y 1270 CC).

Cuando la ocultación sea dolosa o esencial, es decir, cuando el transmitente conocía el estado del suelo o los derechos de terceros y omitió dicha información de forma maliciosa, LIFE podrá solicitar la nulidad del contrato por vicio del consentimiento amparándose en el Art. 1269 CC. Esta acción permite restablecer la situación anterior, anulando el contrato, con restitución recíproca de prestaciones.

Ahora bien, se entiende que el dolo existiría de manera unidireccional (es decir, por parte únicamente del vendedor) ya que el Art. 1270 CC expone que solo se produce nulidad de los contratos por dolo cuando este es grave y no es empleado por las partes contratantes.

El plazo para ejercitar esta acción es de cuatro años desde la consumación del contrato (Art. 1301 CC), lo que resulta especialmente útil en un proyecto a largo plazo donde daños ambientales pueden revelarse de forma diferida.

4. Acción de saneamiento por evicción (Art. 1475 CC)

Esta acción se puede ejecutar en casos ciertamente concretos en los que existan derechos de terceros sobre los suelos previos a la compra que supongan la privación a LIFE de todo o parte del suelo.

El saneamiento por evicción viene regulado en el Art. 1475 CC y expone que, si un tercero acreditara un derecho de usufructo, servidumbre o propiedad sobre el terreno, el comprador (en este caso LIFE) podrá exigir al vendedor la restitución del precio, así como los costes y una indemnización por los daños, en particular si hubo mala fe.

Sin embargo, existen determinados elementos de la acción de saneamiento por evicción desarrollados por la jurisprudencia basada en el propio Art. 1475 CC ya mencionado, para que el comprador pueda, en efecto, ejecutarla:

Primeramente, el comprador debe sufrir una desposesión del bien mediante una resolución judicial irrevocable. Por ejemplo, que exista un derecho de servidumbre que ha sido impugnado por un tercero o el propio comprador y la resolución la ha desestimado³⁴.

Segundo, que el derecho sobre la cosa (para este caso, las fincas) que priva al comprador de la adquisición se haya creado anterior a la celebración del contrato de compraventa³⁵.

Por último, debe realizarse una notificación de la demanda al vendedor. Esto supone un requisito esencial regulado en el Art. 1481 CC que expone que “el vendedor estará obligado al saneamiento que corresponda, siempre que resulte probado que se le notificó la demanda de evicción a instancia del comprador. Faltando la notificación, el vendedor no estará obligado al saneamiento”.

5. Responsabilidad contractual por daños y perjuicios (Art. 1101CC)

Por último, la acción de responsabilidad contractual por daños y perjuicios se puede ejercer con fundamento en el Art. 1101 CC cuando exista un incumplimiento imputable de una obligación contractual, causante de un daño real. Su ejercicio requiere la concurrencia de los siguientes elementos, desarrollados por la jurisprudencia³⁶:

- a) **Existencia de una relación contractual válida** que genere obligaciones para las partes.
- b) **Incumplimiento imputable al deudor**, que puede ser doloso, negligente o consistir en mora (retraso). La jurisprudencia reciente, analiza que cabe en un incumplimiento contractual aun sin haber intenciones de incumplirlo.
- c) **Daño o perjuicio real y evaluable económicamente** sufrido por el acreedor.
- d) **Nexo causal** entre el incumplimiento y el daño producido.

La indemnización comprende, según el Art. 1106 CC, tanto el daño emergente (pérdida sufrida) como el lucro cesante (ganancia esperable de obtener).

³⁴ STS 164/2021, de 23 de marzo de 2021.

³⁵ Ibid.

³⁶ STS 938/2025, de 12 de junio de 2025.

El Art. 1107 CC precisa que, en caso de dolo, se responde de todas las consecuencias de la falta de cumplimiento, pudiendo constituir indemnización por daño material e incluso moral³⁷. Para el plazo de prescripción de dicha acción se aplicará el ya mencionado Art. 1964.2 CC relativo a las acciones personales de cinco años desde el momento en el que pudo ejercitarse la correspondiente acción.

6. Acción ambiental de repetición (Directiva 2004/35/CE, Ley 26/2007 y RD 2090/2008)

Se ha realizado una breve mención a los supuestos de contaminación de suelos y la ajenidad al Derecho Civil pues, al constituir una materia de Derecho Público Ambiental regulada tanto por la Unión Europea como por cada Estado Miembro, merecen su propia manera de resolverse.

Para ello, el Derecho Ambiental cuenta con dos normas: Directiva 2004/35/CE y la correspondiente traspacción en España mediante la Ley 26/2007 y su Real Decreto 2090/2008. Esta normativa se basa en el principio ya mencionado “quien contamina paga”. Lo que se traduce en dos artículos concretamente de la transposición española en la Ley 26/2007, el 16 y el 38.2.

El primer artículo citado, reconoce el derecho de repetición frente a terceros que hayan contaminado el suelo: “El operador que hubiera adoptado medidas de prevención, de evitación de nuevos daños o de reparación podrá ejercer acciones de repetición contra cualesquiera otras personas que, al amparo de esta o de cualquier otra norma, sean causantes o responsables, con o sin culpa, del daño medioambiental o de la amenaza de daño medioambiental que haya motivado la adopción de aquellas medidas”.

En cuanto al Art. 38.2 de la citada Ley 26/2007, convierte en norma el principio de “quien contamina paga”: “Si se ocasionaran daños medioambientales o se agravaran los ya producidos como consecuencia de la omisión, retraso, resistencia u obstrucción por parte del operador en el cumplimiento de obligaciones previstas en esta ley, cuya inobservancia fuera constitutiva de una infracción, el operador estará obligado, en todo caso, a adoptar las medidas de prevención, de evitación y de reparación reguladas en esta ley, con independencia de la sanción que corresponda”.

³⁷ SAP Granada, Sec. 4.^a, 260/2025, de 8 de julio de 2025.

Por ende, y recordando la jurisprudencia de contaminación de suelos mencionada en el apartado 1 “Acción de Saneamiento por Vicios Ocultos (Arts. 1484 y ss. CC)” de esta cuestión seis que plantea el caso, LIFE podría ejecutar la acción ambiental de repetición en la hipotética situación de que los suelos de las fincas en las que constituya un derecho de usufructo no cumplan con las características propias de un suelo limpio y propicio para desplegar el proyecto.

5. CONCLUSIONES

a) Sobre los regímenes jurídicos disponibles para configurar derechos de uso del suelo y su oponibilidad.

Considerando que LIFE requiere un uso continuado y sin riesgos del suelo por al menos treinta años, así como garantías consistentes para la financiación, el derecho de superficie se establece como el régimen jurídico más idóneo.

Este derecho real confiere la máxima seguridad jurídica debido a su plena oponibilidad *erga omnes* una vez inscrito, y permite un plazo de hasta noventa y nueve años, lo que se adapta mejor a la necesidad del proyecto que el límite de treinta años impuesto al usufructo para personas jurídicas. Además, el derecho de superficie es hipotecable (Art. 54 LSRU), resolviendo el obstáculo insalvable que presenta el contrato de arrendamiento, ya que este último no puede ofrecer el derecho de uso del suelo como garantía real, un requisito esencial para el Project Finance.

Tanto el derecho de superficie como el Usufructo, una vez inscritos, ofrecen plena oponibilidad, mientras que el arrendamiento es intrínsecamente más débil en su naturaleza de derecho personal. Es fundamental advertir que la viabilidad de cualquier opción real (superficie o usufructo) depende de la previa inmatriculación de las dos fincas que no constan en el Registro de la Propiedad, pues sin este trámite, el derecho no gozaría de la protección registral necesaria.

b) Sobre la suficiencia del poder de representación para celebrar los contratos de uso.

El poder concedido por los comuneros a un tercero para “formar lotes y dividir el suelo” no es suficiente para celebrar contratos que permitan a LIFE utilizar la finca para el proyecto.

Esto se debe a que la cesión del uso del suelo por tres décadas (ya sea mediante un derecho de superficie o un arrendamiento de larga duración) constituye un acto de riguroso dominio o disposición, no de mera administración. Conforme al Art. 1713 CC, se exige mandato expreso o especial para tales actos.

Por lo tanto, el nuevo poder debe otorgarse preferiblemente en escritura pública y debe especificar la facultad de disposición de forma inequívoca. Es imprescindible que mencione el acto concreto que se faculta, como constituir un derecho de superficie o celebrar un arrendamiento por treinta años, incluyendo la capacidad de negociar las condiciones. Además, dado que afecta a la totalidad del pro indiviso, debe ser conferido por todos y cada uno de los comuneros para asegurar su plena eficacia.

c) Sobre el procedimiento judicial de división de cosa común y actos de comunicación.

Si se iniciase la acción de división de cosa común (*communi dividundo*), el procedimiento declarativo que debe seguirse es el juicio verbal, tal como lo establece el Art. 250.1. 16º de la LEC, al ser una regla de tramitación por razón de la materia, independientemente de la cuantía económica del bien a dividir.

Respecto a los actos de comunicación, la notificación de la demanda y el resto de los actos procesales a los demás comuneros puede efectuarse a través del procurador de la parte demandante, tal como habilita el Art. 152 LEC. Esta posibilidad debe solicitarse en el primer escrito procesal, es decir, en la propia demanda, si la parte interesa que dichos actos se realicen por su procurador.

Adicionalmente, la demanda debe ir acompañada del documento que acredite un intento previo de solución del conflicto a través de Medios Adecuados de Solución de Controversias (MASC), como la mediación o la conciliación, lo cual se configura como un requisito de procedibilidad cuya omisión puede llevar a la inadmisión de la demanda.

d) Sobre los derechos de los comuneros no vendedores y pactos para reducir el riesgo.

Si LIFE adquiere solo el setenta por ciento de la finca, los condóminos minoritarios (el treinta por ciento) conservan derechos que suponen riesgos para el proyecto, principalmente el derecho a usar la totalidad del bien común (Art. 394 CC), lo que choca con la necesidad de uso técnico y exclusivo que requiere la planta fotovoltaica.

Aunque LIFE ostente la mayoría de las cuotas para actos de administración ordinaria, los minoritarios pueden impugnar decisiones que impliquen una alteración sustancial del bien (como instalar placas solares, construir bancadas o crear servidumbres), ya que para estas alteraciones la jurisprudencia exige unanimidad de los condóminos. El riesgo más alto es que conservan el inalienable derecho a solicitar la división de la cosa común en cualquier tiempo (Art. 400 CC), lo que podría forzar la venta del bien en subasta pública y destruir la seguridad del proyecto.

Para reducir estos riesgos, se recomienda un pacto de indivisión por un plazo máximo de diez años, prorrogable, que debe ser inscrito en el Registro de la Propiedad para su oponibilidad. También resulta esencial negociar un derecho de opción de compra sobre las cuotas minoritarias y establecer un derecho de adquisición preferente (tanteo y retracto reforzado) para que LIFE sea comunicada obligatoriamente en caso de venta y evitar la entrada inesperada de terceros ajenos a la comunidad.

e) Sobre la mejor protección frente a derechos de terceros y falta de contaminación.

La mejor protección para LIFE debe ser integral, articulada mediante una Due Diligence exhaustiva fundada en tres pilares:

En el Pilar Registral-Civil, se debe configurar un derecho real sólido (como el usufructo o el de superficie), formalizado en escritura pública e inscrito en el Registro de la Propiedad para conferir a LIFE la condición de Tercero Hipotecario (Art. 34 LH) frente a terceros con derechos no inscritos. Es indispensable la verificación rigurosa del procedimiento de inmatriculación de las dos fincas que no constan en el registro.

El Pilar Contractual debe incluir un pacto de saneamiento por evicción y vicios ocultos adaptado al proyecto, además de una cláusula penal de alta cuantía (Art. 1152 CC) que cubra los daños extraordinarios derivados de la frustración del Project Finance.

Finalmente, el Pilar Regulatorio-Ambiental requiere una Due Diligence Ambiental, pues la Directiva 2004/35/CE impone que LIFE, como operador, podría ser obligada a reparar el daño ambiental que se detecte, incluso si la contaminación es preexistente (principio “quien contamina paga”). La EDD debe incluir un “Informe de Suelo” y un análisis de riesgo de biodiversidad (Red Natura 2000) para asegurar la viabilidad regulatoria y evitar la paralización del proyecto.

f) Sobre las acciones contra los transmitentes por ocultación de información.

Si los transmitentes hubieran ocultado a LIFE información relevante (contaminación, derechos de terceros), LIFE dispondría de varias acciones civiles, cuya elección dependerá de la gravedad del defecto y de los plazos.

La Acción de Saneamiento por Vicios Ocultos (Arts. 1484 y ss. CC) permite solicitar la resolución del contrato (redhibitoria) o la rebaja del precio (quanti minoris), pero su principal limitación es el plazo de caducidad de seis meses desde la entrega. Para superar este breve marco temporal, se puede aplicar la Acción de Resolución por Incumplimiento Contractual (Doctrina aliud pro alio) si el defecto es de tal gravedad que el suelo resulta inútil para el proyecto, cuyo plazo de prescripción es de cinco años (Art. 1964 CC).

Si se demuestra que el vendedor ocultó la información de forma maliciosa, la Acción de Anulación por Dolo (Arts. 1269 y 1270 CC) tiene un plazo de cuatro años.

Específicamente, contra la ocultación de derechos de terceros que resulten en la privación de todo o parte del suelo, procede la Acción de Saneamiento por Evicción (Art. 1475 CC), siendo un requisito esencial la notificación de la demanda al vendedor.

En caso de contaminación de los suelos en los que se instalará el parque fotovoltaico, la normativa a aplicar primará la Acción Ambiental de Repetición (Ley 26/2007) contra los causantes del daño, conforme al principio “quien contamina paga”.

En Madrid, a 19 de diciembre de 2025.

Ojer Miranda Úcar

Se emite el presente dictamen según mi leal saber y entender, sin perjuicio de cualquier otro fundado en mejor Derecho, en fecha y lugar *ut supra*.

6. GLOSARIO DE CONCEPTOS JURÍDICOS ESENCIALES

A continuación, se refleja, a modo de contextualización, las definiciones de conceptos clave que se han manejado a lo largo de este dictamen con el fin de arrojar luz al análisis del caso. Se acompaña estas explicaciones con normativa, jurisprudencia relevante y doctrina explicativa para mayor abundamiento.

2.1. Special Purpose Vehicle³⁸

Las Sociedades de Propósito Especial (SPV, del inglés *Special Purpose Vehicle*, o EPE, Entidad de Propósito Especial) son entidades creadas con un objetivo concreto y delimitado. Su perfil es esencialmente económico, pues actúan como instrumentos jurídicos para la financiación de proyectos (*Project Finance*), la titulización de activos o la canalización de inversiones. Habitualmente adoptan la forma de sociedad anónima (S.A.) por su flexibilidad y facilidad para la transmisión, lo que refuerza su carácter vehicular y de medios.

La principal razón para constituir una SPV es aislar riesgos entre el *sponsor* (entidad promotora) y la propia sociedad, de modo que la insolvencia de una no afecte a la otra. Este aislamiento busca que la SPV sea “de insolvencia remota” (*bankruptcy-remote*), ofreciendo mayor seguridad a inversores y acreedores. En este caso, una SPV permite mitigar riesgos y mejorar la calidad crediticia, separando el riesgo del parque fotovoltaico del balance del promotor y facilitando el acceso a financiación en mejores condiciones. La SPV tiene un propósito definido y limitado: la instalación y explotación del parque.

El *sponsor* (ECOSUN) constituye la SPV aportando bienes o derechos, como el suelo del proyecto. Los estatutos sociales incluyen restricciones estrictas sobre su actuación, limitando el objeto social y las operaciones a lo estrictamente necesario. Esto implica prohibiciones sobre endeudamiento excesivo, adquisición de activos no autorizados o la prestación de garantías a terceros (Arts. 162 y 346.1.a de la Ley de Sociedades de Capital, en adelante LSC).

La SPV debe contar con una administración formalmente independiente, aunque en la práctica su gestión es “autopilotada”: el *sponsor* controla la toma de decisiones *ex*

³⁸ La definición de este concepto se basa en el texto de Luis Hernando Cebriá, Catedrático de Derecho Mercantil e la Universidad de Valencia: *Entidades de propósito (o cometido) especial y otras entidades vehiculares o puente*. DERECHO PRIVADO, 2017.

ante mediante pactos fundacionales y contratos de servicios. El administrador está sujeto al deber de lealtad (Art. 228 LSC), limitando sus actuaciones al propósito específico de la SPV. Además, el *sponsor* debe garantizar transparencia e informar en la Memoria y, en su caso, en el Informe de Gestión, sobre los acuerdos “fuera de balance”, las garantías otorgadas y la asistencia financiera comprometida. Siendo esto especialmente relevante para LIFE ante los financiadores del proyecto.

Finalmente, la sociedad LIFE se rige por la Ley de Sociedades de Capital (LSC) y no por la Ley 19/1992 de Inversión Inmobiliaria, ya que, aunque su activo principal es el suelo, su actividad es industrial y energética (la instalación y explotación de un parque fotovoltaico) y no la inversión o gestión pasiva de inmuebles. En cambio, la Ley 19/1992 y figuras como las SOCIMI regulan entidades de inversión inmobiliaria con fines exclusivamente patrimoniales, un régimen que no corresponde a la naturaleza operativa de LIFE.

2.2. Financiación de proyectos³⁹ ⁴⁰.

El *Project Finance* (Financiación de Proyectos) se define como una técnica o mecanismo de financiación de inversiones cuyo fundamento esencial radica en la capacidad del proyecto para generar flujos de caja positivos, más que en la solidez o solvencia de los patrocinadores que proponen la idea de negocio a financiar. Esta característica distingue al *Project Finance* de otros modelos tradicionales de financiación, ya que el eje central del análisis y de la garantía de repago es el propio proyecto y no los activos o la capacidad financiera de sus promotores.

Para este dictamen, los puntos clave se resumen de la siguiente manera.

En primer lugar, el fundamento en el flujo de caja (*cash flow*) es esencial ya que la capacidad del proyecto para generar ingresos suficientes constituye la fuente y principal garantía para el repago de la financiación. Los flujos de efectivo deben cubrir los gastos operativos, así como el reembolso del capital y los intereses de la deuda.

En segundo lugar, la estructura jurídica se basa en la creación de una Sociedad de Propósito Especial (SPV o EPE) que actúa como deudor del financiamiento y que se constituye específicamente para desarrollar el proyecto. Esta sociedad es financiera y

³⁹González-Morejón, A. V., & Lafuente, G. Á. (2021). Financiación de proyectos (project finance)—Particularidades de la financiación de concesiones de transporte urbano de autobuses. *Revista Jurídica Pérez-Llorca*, (6), 24-24.

⁴⁰ La Ley (2025), PROJECT FINANCE. *LaLey – ARANZADI*.

jurídicamente independiente del patrocinador, lo que permite que, en caso de fracaso del proyecto, los acreedores no puedan reclamar sobre los activos del patrocinador, configurando una financiación denominada *off balance sheet*.

Se recoge como tercer rasgo que es un el recurso limitado: la financiación se caracteriza por la ausencia de recurso (*non-recourse*) o por un recurso limitado (*limited recourse*) a los promotores. En consecuencia, las garantías de los préstamos se limitan a los activos relacionados directamente con el proyecto de inversión.

En cuarto lugar, el *Project Finance* constituye también una técnica de gestión de riesgos. Los riesgos (de construcción, operación o mercado) deben identificarse, analizarse y asignarse de manera equitativa entre las partes implicadas (patrocinadores, prestamistas, contratistas), conforme a la red contractual que sostiene la operación.

Finalmente, la arquitectura contractual del *Project Finance* se apoya en una compleja estructura de contratos autónomos que giran en torno al SPV. Es fundamental establecer un sistema de cuentas y una “cascada de pagos” que garantice a los financieros un control riguroso sobre todos los flujos de caja del proyecto.

2.3. Separación Patrimonial⁴¹

O también denominado “ring-fencing”, constituye el mecanismo legal y financiero por el cual el patrimonio, activos y pasivos del proyecto (el parque fotovoltaico) quedan aislados jurídicamente del patrimonio de la sociedad matriz (ECOSUN). Este concepto se materializa mediante la creación de la SPV (en este caso, la Sociedad LIFE), a la que se le confiere personalidad jurídica propia e independiente.

El fundamento normativo de este blindaje reside en el Art. 1 de la LSC, que otorga a las sociedades de capital personalidad jurídica independiente y, por ende, autonomía patrimonial. Esta autonomía significa que las deudas y obligaciones de LIFE solo pueden ser satisfechas con su propio patrimonio, limitando la responsabilidad de ECOSUN al capital que haya aportado a la filial.

En el contexto del *Project Finance*, el *Ring-Fencing* es vital para estructurar la financiación “fuera de balance” (*Off Balance Sheet*). La separación patrimonial garantiza que los financieros basen su análisis de riesgo y su derecho de recurso exclusivamente en los flujos de caja y los activos de LIFE.

⁴¹ Ibid.

De esta manera, si el proyecto no tiene éxito, los acreedores no tienen derecho sobre los activos de la matriz, facilitando la obtención de financiación especializada para proyectos de alto coste.

7. NORMATIVA APLICABLE, JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA

4.1. Normativa (orden de mención en el Dictamen)

Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia,

Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.

Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP)

Directiva 2004/35/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de abril de 2004, sobre responsabilidad medioambiental en relación con la prevención y reparación de daños medioambientales.

Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de noviembre de 2009, relativa a la conservación de las aves silvestres

Directiva (UE) 2023/2413 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 18 de octubre de 2023, por la que se modifican la Directiva (UE) 2018/2001, el Reglamento (UE) 2018/1999 y la Directiva 98/70/CE en lo que respecta a la promoción de la energía procedente de fuentes renovables y se deroga la Directiva (UE) 2015/652 del Consejo.

Directiva 2011/92/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de diciembre de 2011 relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente

Directiva 2003/35/CE DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO de 26 de mayo de 2003 por la que se establecen medidas para la participación del público en la elaboración de determinados planes y programas relacionados con el medio ambiente y por la que se modifican, en lo que se refiere a la participación del público y el acceso a la justicia, las Directivas 85/337/CEE y 96/61/ CE del Consejo

Directiva (UE) 2023/2413 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 18 de octubre de 2023, por la que se modifican la Directiva (UE) 2018/2001, el Reglamento (UE) 2018/1999 y la Directiva 98/70/CE en lo que respecta a la promoción de la energía procedente de fuentes renovables y se deroga la Directiva (UE) 2015/652 del Consejo.

Ley 26/2007, de 23 de octubre, de Responsabilidad Medioambiental.

Real Decreto 2090/2008, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 26/2007, de 23 de octubre, de Responsabilidad Medioambiental.

Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria.

4.2. Jurisprudencia

STS 339/1993 de 7 de abril de 1993.

STS 954/1995 de 10 de noviembre de 1995.

STS de 10 de marzo de 2003.

STS 865/2003 de 25 de septiembre de 2003.

STS 814/2004 de 26 de julio de 2004.

STS 1364/2007, de 20 de diciembre de 2007.

STS 238/2009 de 1 de abril de 2009.

STS 2039/2010 de 6 de junio de 2013.

Sentencia del Pleno del Tribunal Supremo nº 687/2013 de 6 de noviembre de 2013.

STS 414/2015 de 14 de julio de 2015.

STS 93/2016 de 19 de febrero de 2016.

STS 1756/2016 de 13 de julio de 2016.

STS 616/2016 de 10 de octubre de 2016.

STS 829/2017 de 11 de mayo de 2017.

STS 693/2018 de 11 de diciembre de 2018.

STS 631/2019 de 16 de mayo de 2019.

STS 642/2019 de 27 de noviembre de 2019.

STS 708/2020 de 5 de marzo de 2020.

STS 494/2020 de 28 de septiembre de 2020.

STS 502/2020 de 5 de octubre de 2020.

STS 164/2021 de 23 de marzo de 2021.

STS 244/2022 de 29 de marzo de 2022.

STS 938/2025 de 12 de junio de 2025.

STSJ Madrid 32/2015 de 21 de abril de 2015.

SAP Asturias 955/2016 de 29 de abril de 2016.

SAP de Burgos nº 286/2003 y 321/2005.

SAP Burgos 142/2020 de 29 de enero de 2020.

SAP Granada 105/2013 de 15 de marzo de 2013.

SAP de Granada 721/2018 de 15 de mayo de 2018.

SAP Granada, Sec. 4.^a, 260/2025, de 8 de julio de 2025.

SAP Jaén 742/2025 de 6 de junio de 2025.

SAP La Coruña 606/2016 de 29 de marzo de 2016.

SAP Valencia de 27 de julio de 2020.

SAP Vizcaya 153/2019 de 30 de abril de 2019.

SAP Vizcaya 230/2025, Sección 5.^a del 14 de julio de 2025.

Resolución de 26 de octubre de 1998 de la Dirección General de Registros y del Notariado (DGRN)

Resolución de 26 de enero de 2016 DGRN.

Resolución de 28 de septiembre de 2017 DGRN.

Resolución de 21 de junio de 2022 DGRN.

4.3. Doctrina y Consultas

Abella Rubio, J.M. (2025). Concepto de división de cosa común. *vLex*. Recuperado de:

<https://vlex.es/vid/concepto-division-cosa-comun-587368778>

Andreu Arpal, J (2007). Opción de compra. *Noticias Jurídicas*. Recuperado de:

<https://noticias.juridicas.com/conocimiento/articulos-doctrinales/4288-opcion-de-compra/>

Faus, m. (2025). Usufructo: Concepto y reglas generales. *vLex*. Recuperado de:

<https://vlex.es/vid/usufructo-concepto-reglas-generales-760182509>

González-Morejón, A. V., & Lafuente, G. Á. (2021). Financiación de proyectos (project finance)—Particularidades de la financiación de concesiones de transporte urbano de autobuses. *Revista Jurídica Pérez-Llorca*, (6), 24-24.

La Ley (2025), PROJECT FINANCE. *LaLey – ARANZADI*.

Luis Hernando Cebriá, Catedrático de Derecho Mercantil e la Universidad de Valencia:

Entidades de propósito (o cometido) especial y otras entidades vehiculares o puente. DERECHO PRIVADO, 2017.

Sepin (2024). Consulta. Enero 2024: Compraventa de camión que presenta averías.

Acciones que puede ejercitar el comprador. Recuperado de
<https://www.sepin.es/cronus-juridico/documento/VerDoc.asp?dist=21&referencia=SP%2FCONS%2F94802>

Soler Monforte, M. (2018). La alternativa en los actos de comunicación por medio del procurador. Legal Today – ARANZADI. Recuperado de:
<https://www.legaltoday.com/opinion/articulos-de-opinion/la-alternativa-en-los-actos-de-comunicacion-por-medio-del-procurador-2018-06-29/>