



TRABAJO DE FIN DE MÁSTER - DICTAMEN JURÍDICO:

**ASPECTOS JURÍDICO-INMOBILIARIOS Y
CONTRACTUALES DEL PROYECTO FOTOVOLTAICO DEL
GRUPO ECOSUN A TRAVÉS DE SU SPV LIFE**

Especialidad de Relaciones Jurídico-Privadas

Beatriz Martín Ortiz

Madrid, 19 de diciembre de 2025

ÍNDICE:

I. PLANTEAMIENTO DEL CASO.....	5
1.1. El cliente.....	5
1.2. La estructura de <i>project finance</i> , sus características fundamentales y el rol de los agentes.5	
1.2.1. El rol de ECOSUN en la estructura de <i>project finance</i>	7
1.2.2. El rol de la SPV (LIFE) en la estructura de <i>project finance</i>	7
1.3. Características específicas del Proyecto y complejidades asociadas	8
II. ESTRUCTURA DEL DICTAMEN	9
III. PRIMERA CUESTIÓN. DE LOS RÉGIMENES JURÍDICOS DISPONIBLES PARA CONFIGURAR DERECHOS DE USO DEL SUELO	10
1. ADQUISICIÓN DEL PLENO DOMINIO	10
1.1. Configuración jurídica.....	10
1.2. Ventajas para la operación.....	10
1.3. Inconvenientes.....	11
1.4. Oponibilidad frente a terceros	12
2. DERECHO REAL DE SUPERFICIE	12
2.1. Configuración jurídica.....	12
2.2. Ventajas para la operación.....	13
2.3. Inconvenientes.....	14
2.4. Oponibilidad frente a terceros	15
3. ARRENDAMIENTO DE FINCAS RÚSTICAS	15
3.1. Configuración jurídica.....	15
3.2. Ventajas para la operación.....	16
3.3. Inconvenientes.....	17
3.4. Oponibilidad frente a terceros	18
4. CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES ATÍPICAS DE USO	19
4.1. Configuración jurídica y estado de la cuestión.....	19
4.2. Ventajas potenciales (teóricas)	20
4.3. Inconvenientes.....	20
4.4. Oponibilidad frente a terceros	22
4.5. Observaciones finales sobre las servidumbres atípicas.....	22

IV. SEGUNDA CUESTIÓN. DE LA SUFICIENCIA DEL PODER CONFERIDO POR LOS COMUNEROS A TERCERO Y SUS REQUISITOS	23
1. CARACTERIZACIÓN DEL MANDATO	23
2. NATURALEZA E INSUFICIENCIA DEL PODER OTORGADO	23
2.1. Naturaleza del acto autorizado (“dividir”) frente a la naturaleza del acto requerido (“disponer”)	23
2.2. Insuficiencia del poder otorgado	24
2.2.1. Análisis jurisprudencial del Tribunal Supremo.....	25
2.2.2. Conclusión del análisis jurisprudencial y requisitos del poder necesario.....	26
V. TERCERA CUESTIÓN. DEL PROCEDIMIENTO JUDICIAL DE DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN	28
1. DETERMINACIÓN DEL TIPO DE PROCEDIMIENTO DECLARATIVO ..	28
2. RÉGIMEN DE NOTIFICACIÓN A TRAVÉS DE PROCURADOR.....	29
2.1. Fundamento legal y viabilidad	29
2.2. Momento procesal y forma de la solicitud.....	29
2.3. Exigencias de diligencia reforzada (doctrina del TC).....	30
VI. CUARTA CUESTIÓN. DE LA ADQUISICIÓN DEL 70% DE LA FINCA Y EL DERECHO DE LOS CONDÓMINOS NO VENDEDORES. PACTOS PARA MITIGAR LA RESISTENCIA DEL 30% DE LOS CONDÓMINOS	32
1. PLANTEAMIENTO JURÍDICO: LA COMUNIDAD COMO FACTOR DE INESTABILIDAD	32
2. ANÁLISIS DOGMÁTICO DE LOS DERECHOS DE LA MINORÍA.....	33
2.1. El retracto legal de comuneros como mecanismo de dilución: el riesgo de subrogación ..	33
2.1.1. Naturaleza y presupuesto habilitante	33
2.1.2. Plazo de caducidad y prelación.....	33
2.2. La acción de división (<i>actio communi dividundo</i>).....	34
2.3. Bloqueos en decisiones estratégicas: el principio de unanimidad en actos de disposición	35
3. PACTOS ESTRUCTURALES DE MITIGACIÓN Y GARANTÍA	35
3.1. Renuncia abdicativa al retracto	35
3.2. Pacto de indivisión inscrito (<i>ex art. 400.2 CC</i>).....	36
3.3. Opción de compra integrada con precio decreciente (<i>step-down</i>).....	37
3.3.1. Configuración jurídica: concedente y optante	37
3.3.2. Superación del límite temporal del art. 14 RH: fundamentación doctrinal	37
3.3.3. Estructura de precio decreciente (“strike price”)	39

3.4. Gobernanza: administración y poderes irrevocables	39
4. VÍA ADMINISTRATIVA DE CIERRE: LA DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA (DUP) Y EXPROPIACIÓN FORZOSA.....	40
4.1. Fundamento legal y naturaleza de la utilidad pública.....	40
4.2. Procedimiento administrativo: la Declaración de Utilidad Pública (DUP).....	40
4.3. Efectos jurídicos de la DUP: Inicio del procedimiento expropiatorio	42
4.4. Fase ejecutiva del procedimiento de expropiación: ocupación forzosa	42
4.5. Posibilidad de acuerdos voluntarios durante todo el procedimiento.....	45
4.6. Plazo total del procedimiento y efectos prácticos.....	45
VII. QUINTA CUESTIÓN. DE LA PROTECCIÓN DE LIFE FRENTE A EVENTUALES DERECHOS QUE TERCEROS PUDIERAN OSTENTAR SOBRE LAS FINCAS.....	46
1. PROTECCIÓN JURÍDICO-REAL: EL BLINDAJE REGISTRAL (ERGA OMNES)	46
1.1. Fase previa: auditoría legal (<i>due diligence</i>).....	46
1.2. Fase de cierre: la figura del tercero hipotecario.....	47
2. PROTECCIÓN JURÍDICO-OBLIGACIONAL: R&W E INDEMNITIES (INTER PARTES).....	47
2.1. Manifestaciones y Garantías (R&W) reforzadas.....	47
2.2. Cláusulas de indemnidad específica (<i>specific indemnities</i>) y lucro cesante.....	47
2.3. Configuración agravada de la responsabilidad.....	48
2.4. Mecanismo de retención (<i>escrow account</i>).....	49
3. PROTECCIÓN ECONÓMICA-FINANCIERA: ASEGURAMIENTO Y TRANSFERENCIA DE RIESGO (TITLE INSURANCE)	49
3.1. Justificación dogmática bajo derecho español	49
3.2. Valor estratégico y cobertura.....	50
3.3. Seguro de responsabilidad medioambiental	50
VIII. SEXTA CUESTIÓN. DE LAS ACCIONES DE LIFE CONTRA LOS TRANSMITENTES POR VICIOS OCULTOS QUE PERJUDIQUEN AL PROYECTO	52
1. MECANISMOS DE AUTOTUTELA Y EJECUCIÓN CONTRACTUAL.....	52
1.1. Ejecución del <i>escrow</i> y la cláusula penal	52
1.2. Acción de cumplimiento de R&W (responsabilidad contractual <i>ex art. 1101 CC</i>).....	52

1.3.	Activación de coberturas aseguradoras y subrogación (plan de contingencia financiero)	53
2.	REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD PREVIO A LA VÍA JUDICIAL	53
3.	REMEDIOS JUDICIALES RESOLUTORIOS Y DE SANEAMIENTO (VÍA DECLARATIVA)	53
3.1.	Ineptitud funcional del objeto: doctrina del <i>aliud pro alio</i>	54
3.2.	Defectos funcionales: acciones edilicias (vicios ocultos) y cuantificación del daño	54
3.3.	Saneamiento por evicción (derechos de terceros)	55
4.	ACCIONES DE NATURALEZA EXTRA CONTRACTUAL Y ADMINISTRATIVA	55
4.1.	Nulidad por dolo (art. 1269 CC)	55
4.2.	Acción de regreso medioambiental	55
IX.	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES estratégicas AL GRUPO	56
X.	BIBLIOGRAFÍA	61
1.	NORMATIVA	61
2.	JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA DGSJFP	61
a.	Tribunal Constitucional	61
b.	Tribunal Supremo (Sala Primera, de lo Civil)	61
c.	Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (antes DGRN)	62
3.	DOCTRINA	62

I. PLANTEAMIENTO DEL CASO

1.1. El cliente

ECOSUN(en adelante, el “Grupo”, el “Promotor” o el “Operador”) es un grupo empresarial especializado en la instalación y explotación de parques de energía solar fotovoltaica². El Grupo ha encomendado el presente análisis jurídico-inmobiliario y contractual sobre un nuevo proyecto de energía renovable (en adelante, el “Parque” o el “Proyecto”).

1.2. La estructura de *project finance*, sus características fundamentales y el rol de los agentes

El Proyecto que es objeto de análisis se articula mediante una modalidad de financiación con recurso limitado a los accionistas o *sponsors*, conocida como *project finance*. Esta estructura se caracteriza por aislar jurídicamente los riesgos inherentes al mismo, al tiempo que se monetiza con los flujos de caja que este genera. En este modelo, el Proyecto constituye la unidad de análisis fundamental para la toma de decisiones de financiación, en contraste con otros esquemas en los que la solvencia del Promotor resultaría predominante. Estos rasgos resultan esenciales para entender la configuración jurídica del Parque y, en particular, el rol diferenciado de ECOSUN frente a la Sociedad Vehículo de Propósito Especial (SPV), en este caso, LIFE³. Así, en una estructura de *project finance* típica como la que nos concierne concurren los siguientes elementos:

a) *Aislamiento jurídico y patrimonial del Proyecto*. Se crea una entidad societaria de propósito especial (SPV), *i.e.* LIFE, que ostenta la titularidad jurídica de todos los activos esenciales del Proyecto, a saber, las instalaciones fotovoltaicas, los derechos de uso del suelo, los créditos derivados de la venta de energía. Esta SPV actúa como intermediaria entre el Parque, por una parte, y los acreedores financieros, por otra. Su propósito es aislar los riesgos

² El enunciado del caso práctico se refiere a “ECOSUN” como un “grupo dedicado a la instalación y explotación de parques de energía solar fotovoltaica”, sin especificar su forma legal. Por razones de precisión jurídica, en el presente dictamen se evita asumir *ipso iure* una forma societaria concreta para ECOSUN. La distinción entre ECOSUN (promotor y operador) y LIFE (SPV) como categorías funcionales resulta suficiente para el análisis que nos ocupa. Asimismo, la imprecisión y vaguedad de la descripción de la actividad de la mercantil impide determinar con certeza si participa solo de la fase de explotación (*brownfield*), para montar la planta, junto con su línea de evacuación, ya construida y lista para verter electricidad a la red, o si también lo hace activamente en las etapas de desarrollo y construcción (*Engineering, Construction and Procurement*), respectivamente, cuando el Proyecto es *greenfield*. Tampoco se clarifica en qué estado se encuentra la tramitación administrativa previa (AAC, AAP, DIA, DUP).

³ El enunciado del caso no especifica qué forma societaria adoptará LIFE. Sin embargo, en la práctica española de *project finance* fotovoltaico, las SPV suelen adoptar la forma de sociedad limitada, por razones de agilidad, flexibilidad estatutaria y menores requerimientos de capital social mínimo. Por tanto, esta distinción ha de entenderse sin perjuicio de que LIFE pudiera adoptar cualquier forma societaria compatible con su objeto social.

del Proyecto respecto del patrimonio general del Promotor, de forma que los acreedores del Grupo no puedan dirigirse contra los activos específicos del Proyecto, ni (recíprocamente) los acreedores de la SPV puedan ejecutar sobre el patrimonio general del Promotor, salvo en circunstancias excepcionales en las que se hayan otorgado garantías personales específicas.

b) *Financiación basada en los flujos de caja del Proyecto.* La característica más distintiva del *project finance* consiste en que la financiación viene dada por los flujos de caja futuros que el Parque generará (*cash-flow based lending*), desligada de la solvencia general del Promotor. En el Proyecto, la entidad financiadora confía en que los ingresos futuros derivados de la venta de energía eléctrica permitan el repago íntegro de la deuda. Esta nota diferenciadora condiciona la viabilidad de la estructura de financiación a factores como la solidez, estabilidad y predictibilidad de los derechos de uso del suelo, puesto que cualquier perturbación, extinción anticipada, o limitación de tales derechos comprometería directamente la generación de flujos de caja esperados y, por consiguiente, el repago de la deuda.

c) *Estructura integral de garantías sobre los activos del Proyecto.* Para respaldar el repago de la deuda, la SPV constituye un paquete integral de garantías reales que típicamente incluye:

- i. Una hipoteca de primer rango sobre el derecho de uso del suelo, bien sea dominio pleno, bien sea derecho de superficie inscrito, constituyendo la garantía más importante desde la perspectiva del financiador.
- ii. Una prenda sobre los activos tangibles del Proyecto, *e.g.* módulos fotovoltaicos, inversores de potencia (*string* o centrales) y transformadores de media tensión, sistemas de conexión y evacuación internos (líneas internas de evacuación hasta el punto de conexión, cableado de continua y alterna), equipos auxiliares (sistemas de puesta a tierra y vallado, protecciones contra sobretensiones...)⁵, etc.
- iii. Una cesión en garantía de créditos futuros derivados de contratos de venta de energía.
- iv. Una prenda sobre participaciones sociales de la SPV, permitiendo al acreedor hipotecario acceder al control de la sociedad en caso de incumplimiento.

Estas garantías son posibles únicamente si los derechos de uso del suelo revisten características muy específicas, entre las que destacan que sean inscribibles en el Registro de la

⁵ En la práctica, se aboga por pignorar la instalación como conjunto funcional mediante prenda sin desplazamiento (art. 54 LHMPD), en lugar de listar bien por bien, al tratarse de una pluralidad de bienes muebles integrados en una unidad económica.

Propiedad, hipotecables, de duración estable y suficientemente prolongada, amén de plenamente oponibles frente a terceros (*vid.* Cuestión I).

1.2.1. El rol de ECOSUN en la estructura de *project finance*

En la presente operación de *project finance*, ECOSUN desempeña un rol dual. Por una parte, como promotor del Proyecto, aporta la iniciativa empresarial que posibilita su realización (y nada obstaría a que asumiera las funciones propias del EPC de la fase de construcción entre RtB y COD). En calidad de promotor, actúa como accionista de la SPV, participando en la composición de su estructura de gobierno corporativo y en la captura del valor residual que el Proyecto genere tras satisfacer integralmente la deuda financiera y los costes operativos. Por otra parte, como operador del Parque (*Operation & Maintenance, O&M*), asume responsabilidades tanto en su instalación como en la operación técnica y explotación comercial durante la vida útil de la misma. Nótese que durante la fase de explotación, esta función de operador y mantenedor comprende tareas técnicas tales como la monitorización continua del rendimiento de la instalación, la ejecución de tareas de mantenimiento preventivo, predictivo y correctivo sobre los equipos y estructuras, y la gestión de la producción energética; así como tareas comerciales, como la gestión de la venta de la energía generada, *e.g.* contratos PPA, participación en mercados eléctricos, facturación y cobro de ingresos derivados de la energía, y cumplimiento de obligaciones regulatorias frente a operadores de red y administraciones públicas.

1.2.2. El rol de la SPV (LIFE) en la estructura de *project finance*

La SPV es la entidad titular directo de los activos del Proyecto y la deudora principal de la financiación. Así, LIFE será titular de todos los componentes de la infraestructura del Parque (i); los derechos de uso del suelo (ii), que podrán revestir distintas formas jurídicas (*vid.* cuestión I), y los créditos derivados de la venta de energía, es decir, los derechos de cobro que dimanen de la comercialización de la energía eléctrica producida por el parque (iii).

Por consiguiente, esta SPV centraliza la totalidad de los riesgos jurídicos, técnicos y comerciales del proyecto, ya que ha de suscribir los contratos esenciales, *e.g.* financiación con los bancos, venta de energía con clientes, operación y mantenimiento con operadores técnicos etc., y ha de soportar directamente las consecuencias económicas de cualquier perturbación, vicio oculto, o limitación de los derechos de uso del suelo. Esta concentración de la titularidad y del riesgo en la SPV es deliberada y responde a las exigencias de la financiación, toda vez que permite que los acreedores financieros dispongan de una visibilidad clara sobre todos los

activos del Proyecto, facilita la constitución de garantías reales de primer rango, y asegura que en caso de incumplimiento del deudor, el acreedor pueda ejecutar directamente sobre el patrimonio del Proyecto sin necesidad de deshacer complejas estructuras de titularidad.

1.3. Características específicas del Proyecto y complejidades asociadas

Más allá de la estructura general de *project finance*, el Proyecto presenta particularidades que generan complejidades jurídicas a ponderar, que sintetizamos seguidamente.

Primera. *Duración prolongada del uso del suelo.* El Proyecto requiere que durante toda la vida útil de la instalación, estimada en al menos treinta años, se pueda utilizar continuamente el suelo sobre el cual se desarrollará el Parque. Esta duración prolongada, característica del *project finance*, impone exigencias rigurosas sobre la seguridad jurídica de los derechos de uso del suelo. Cualquier régimen jurídico que comportase riesgos de extinción anticipada, resolución por decisión unilateral del cedente, o perturbación significativa de los derechos por terceros, resultaría inaceptable desde la perspectiva de los financiadores, que atienden al caso base.

Segunda. *Heterogeneidad de la configuración registral de las fincas* El suelo sobre el cual se desarrollará el Proyecto está constituido por cinco fincas rústicas que presentan situaciones registrales de diversa índole, lo que dificulta la operación de adquisición o cesión de derechos de uso del suelo. En primer lugar, dos de esas fincas no constan inscritas en el Registro de la Propiedad, lo que plantea la necesidad de procedimientos previos de inmatriculación *ex arts. 203 o 205 de la Ley Hipotecaria* (en lo sucesivo, (LH) antes de poder instrumentar cualquier acto de disposición o constitución de derechos reales⁷. Además, una finca se encuentra en régimen de comunidad de bienes (proindiviso), siendo titular de la misma una pluralidad de sujetos *ex. arts. 392 y ss. del Código Civil* (en adelante, CC). Esta situación plantea complejidades específicas en relación con la obtención de consentimientos, la capacidad de disposición, y los derechos de terceros, p. ej.. retracto de comuneros (*vid. cuestión IV*).

Tercera. *Exigencia de seguridad jurídica absoluta* Atendido el volumen de inversión requerido para instalar y explotar una instalación fotovoltaica de esta entidad, resulta imperativo que LIFE pueda tener certeza jurídica sobre sus derechos de uso del suelo, tanto frente al cedente del suelo como frente a terceros. También resulta capital que LIFE esté protegida contra los riesgos de que el cedente, sea este propietario, superficiario, o arrendador,

⁷ Con plenas garantías dada la función del Registro, ya que el uso del suelo se podría ceder con algunas modalidades sin necesidad de inscripción.

revoque, resuelva, o perturbe el derecho constituido, así como contra vicios ocultos o defectos en el título que pudieran limitar o comprometer el uso. A mayor abundamiento, LIFE debe poder oponer su derecho de uso del suelo frente a terceros adquirentes del suelo, frente a acreedores que ejecuten sobre el suelo, frente a titulares de derechos reales incompatibles, como servidumbres, usufructos, arrendamientos ocultos, etc., y en general, frente a cualquier tercero que pretenda limitar, perturbar o despojarle de su derecho.

Cuarta. *Impacto fiscal de la estructura de tenencia.* Aunque el presente dictamen se circunscribe al análisis de las relaciones jurídico-privadas, no puede obviarse que la elección del título habilitante para el uso del suelo (compraventa, derecho de superficie, arrendamiento, etc.) conlleva implicaciones tributarias divergentes que afectarán al modelo financiero del Proyecto. La tributación indirecta de la adquisición (sujeta a IVA o ITP según la condición del transmitente), la fiscalidad local asociada a la titularidad dominical (IBI, plusvalía municipal) y el tratamiento de los costes de constitución de derechos reales en el Impuesto sobre Sociedades de la SPV, constituyen vectores económicos relevantes. Por ello, en el análisis de las ventajas e inconvenientes de cada figura jurídica (*vid.* Cuestión I), se incorporará una mención somera al tratamiento fiscal como criterio auxiliar de decisión, sin perjuicio de la necesidad de un dictamen fiscal específico *ad hoc*.

II. ESTRUCTURA DEL DICTAMEN

En respuesta a los antecedentes y a la problemática jurídica descritos, ECOSUN ha encomendado a Beatriz Martín Ortiz la emisión del presente dictamen jurídico sobre seis cuestiones particulares que constituyen el núcleo del análisis. Estas cuestiones se estructuran de forma sistemática, comenzando por la determinación del régimen jurídico más idóneo para el uso del suelo (Cuestión I), prosiguiendo con el análisis de las complejidades derivadas de la comunidad de bienes (Cuestiones II, III y IV), y concluyendo con el examen de las protecciones contractuales y las acciones disponibles frente a vicios ocultos (Cuestiones V y VI).

III. PRIMERA CUESTIÓN. DE LOS RÉGIMENES JURÍDICOS DISPONIBLES PARA CONFIGURAR DERECHOS DE USO DEL SUELO

1. ADQUISICIÓN DEL PLENO DOMINIO

1.1. Configuración jurídica

La adquisición del pleno dominio por LIFE constituye el régimen más robusto desde la perspectiva de la seguridad jurídica. Conforme al art. 348 CC, la propiedad otorga al titular “el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes”, concentrando en una única mano la totalidad de las facultades dominicales (*ius utendi, fruendi, abutendi*). En el contexto de instalaciones fotovoltaicas, la adquisición dominical permite a LIFE ostentar el control absoluto sobre el suelo durante la totalidad de la vida útil del Proyecto, sin dependencia alguna de terceros y sin limitaciones temporales intrínsecas al derecho.

1.2. Ventajas para la operación

Primera. *Máxima seguridad jurídica.* La titularidad dominical elimina cualquier incertidumbre sobre la pervivencia del derecho de uso, al no estar sujeto a plazos extintivos ni a relaciones jurídicas de tracto sucesivo con cedentes. Esta estabilidad resulta cardinal en proyectos de infraestructura energética que demandan períodos prolongados de amortización; en nuestro caso, tres décadas.

Segunda. *Facilidad de financiación.* Los potenciales financiadores del Proyecto abogarán por que la SPV ostente el dominio pleno de las fincas, pues ello facilita la constitución de hipotecas inmobiliarias de primer rango, garantía real por excelencia en nuestro ordenamiento, sobre activos de elevado valor. La hipoteca sobre el dominio goza de un régimen consolidado que otorga al acreedor hipotecario una posición preferente en la ejecución (arts. 1876 y ss. CC, 104 y ss. LH, art. 681.1. y ss de la LEC).

Tercera. *Control total sobre las decisiones que afectan al inmueble.* La condición de propietario permite a LIFE ejecutar modificaciones, segregaciones, agrupaciones o cualquier otro acto de disposición material o jurídica sin necesidad de obtener autorizaciones de terceros, lo cual confiere una flexibilidad operativa óptima para adaptar el proyecto a eventuales necesidades técnicas sobrevenidas.

Cuarta. *Ausencia de contraprestaciones periódicas.* A diferencia de otros regímenes basados en el pago de cánones o rentas, la adquisición dominical supone un desembolso único

que elimina contingencias futuras derivadas de revisiones de precio o resoluciones anticipadas por impago.

1.3. Inconvenientes

Primero. *Elevado coste inicial.* La adquisición del dominio exige un desembolso significativamente superior al de otros regímenes, incrementando sustancialmente las necesidades de financiación inicial del Proyecto. Este factor cobra especial relevancia en el actual contexto de encarecimiento del coste del capital y de los tipos de interés.

Segundo. *Complejidad en la configuración de titularidades.* En el supuesto concreto de las fincas afectadas, concurren circunstancias que dificultan la adquisición. El hecho de que dos fincas carezcan de inscripción registral hace necesario proceder a su previa inmatriculación a través de los procedimientos de los arts. 203 o 205 de la LH, referidos al expediente notarial de dominio y a la inmatriculación por doble título público, respectivamente. Esto puede extender los plazos y generar costes adicionales, como honorarios notariales, tasaciones, publicaciones en boletines oficiales, etc. A ello se añade que otra finca se encuentra en régimen de comunidad de bienes, requiriéndose bien el consentimiento unánime de todos los comuneros (art. 397 CC), o bien, en caso de desacuerdo, la previa división judicial de la cosa común (art. 400 del CC), lo cual también puede producir dilaciones temporales e incertidumbre sobre el resultado de la adjudicación.

Tercero. *Inmovilización patrimonial.* Desde una perspectiva empresarial, la adquisición del dominio implica la incorporación de activos inmobiliarios al balance de LIFE, lo cual puede no resultar óptimo desde una perspectiva de gestión patrimonial y fiscal, particularmente si la estrategia del Grupo se orienta a concentrar inversiones en activos productivos, como instalaciones fotovoltaicas, en lugar de en suelo rústico.

Cuarto. *Impacto fiscal de la adquisición.* Desde la óptica tributaria, la compra de suelo rústico por la SPV puede resultar onerosa si no se estructura adecuadamente. La operación estaría sujeta, en principio, al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP), cuyo tipo impositivo oscila entre el 6% y el 11% según la Comunidad Autónoma, al ser una segunda transmisión de suelo rústico exenta de IVA. Si bien cabe la renuncia a la exención del IVA (inversión del sujeto pasivo) si transmitente y adquirente son empresarios, esta vía exige un análisis fiscal *ad hoc*. Adicionalmente, la titularidad dominical devenga anualmente el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), coste operativo recurrente (OPEX) que impactará en el modelo financiero del Parque.

1.4. Oponibilidad frente a terceros

La plena eficacia *erga omnes* del derecho de propiedad se alcanza mediante su inscripción en el Registro de la Propiedad. Conforme a los arts. 606 CC y 32 LH, “los títulos de dominio, o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero”. En concordancia, el art. 34 LH señala que “[el] tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro [...]”. Los citados preceptos consagran el principio de fe pública registral, complementado por el de prioridad registral (*prior tempore, potior iure*) según el cual, entre dos o más derechos incompatibles inscritos sobre un mismo inmueble, prevalece el que primero se haya presentado al Registro (art. 17 LH).

Si bien los artículos mencionados han sido objeto de debate doctrinal en cuanto a su alcance constitutivo, la interpretación mayoritaria, avalada por abundante jurisprudencia del Tribunal Supremo⁹, sostiene que la inscripción no es requisito constitutivo de la transmisión dominical entre las partes (sistema consensual o causalista del Código Civil)¹⁰, pero sí resulta imprescindible para la oponibilidad frente a cualquier tercero. Por este motivo, se desaconseja la mera posibilidad teórica de no inscripción registral del dominio adquirido por LIFE. Dicha inscripción constituye un requisito *sine qua non* para garantizar dicha oponibilidad plena frente a terceros adquirentes de derechos incompatibles, acreedores que eventualmente pretendieran trabar embargo sobre las fincas, o titulares de derechos reales limitados que pudieran constituirse con posterioridad.

2. DERECHO REAL DE SUPERFICIE

2.1. Configuración jurídica

El derecho real de superficie se configura en nuestro ordenamiento como un derecho real de goce limitado que escinde temporalmente la titularidad del suelo y de las construcciones o instalaciones erigidas sobre él. Regulado en los arts. 53 y 54 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), este derecho atribuye al superficiario “la facultad

⁹ Por todas, la STS 1192/2007, de 5 de marzo (ECLI:ES:TS:2007:1192), que establece que el art. 34 LH ampara las adquisiciones *a non domino* porque salva el defecto de titularidad o de poder de disposición del transmitente que, según el Registro, aparezca con facultades para transmitir la finca, protegiendo al tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso del titular registral e inscriba su derecho (F.D. 7º, p.10).

¹⁰ Teoría del título y del modo (e.g. *traditio*) ex art. 609 CC. Ténganse presentes las tercerías reales no registrales.

de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de una finca ajena” (art. 53.1), manteniendo la propiedad separada y temporal de lo edificado. Esta caracterización resulta idónea para que LIFE pueda mantener la propiedad exclusiva de las instalaciones fotovoltaicas sin necesidad de adquirir el dominio del suelo subyacente, tal y como expondremos a continuación.

2.2. Ventajas para la operación

Primera. *Naturaleza de derecho real inscribible con plena oponibilidad erga omnes.* A diferencia de los derechos de crédito derivados del arrendamiento, el derecho de superficie es de carácter real y su inscripción registral tiene efectos constitutivos, en los términos del art. 53.2 TRLSRU, según el cual “para que el derecho de superficie quede válidamente constituido se requiere su formalización en escritura pública y la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad”. Esta inscripción dota al superficiario de protección frente a terceros adquirentes del suelo y frente a acreedores del cedente.

Segunda. *Susceptibilidad de gravamen hipotecario.* El art. 107.5º LH permite expresamente hipotecar tanto el derecho abstracto de superficie como, una vez edificada, la propiedad superficiaria concreta, esto es, las construcciones y mejoras registradas, de modo que la ejecución hipotecaria afecta a todo el contenido patrimonial adscrito al derecho. El eventual adjudicatario adquiriría una posición equiparable a la del superficiario original, hasta el vencimiento del plazo pactado o causa de extinción inscrita, lo cual resulta primordial para la viabilidad financiera del Proyecto. Como apuntamos *supra*, las entidades financieras en operaciones de *project finance* exigen habitualmente la constitución de garantías reales sobre los activos de la SPV, de manera que la posibilidad de gravar el derecho de superficie con hipoteca favorece el acceso a fuentes de financiación en condiciones competitivas.

Tercera. *Duración adecuada al ciclo de vida del Proyecto.* El art. 53.2 TRLSRU establece que “en la escritura deberá fijarse necesariamente el plazo de duración del derecho de superficie, que no podrá exceder de noventa y nueve años”. Este límite temporal resulta más que suficiente para cubrir la vida útil estimada de la instalación fotovoltaica, *i.e.* treinta años, lo que permite incluso contemplar escenarios de renovación o repotenciación de la planta (*repowering*).

Cuarta. *Menor coste inicial comparado con la adquisición del dominio.* La constitución del derecho de superficie permite al superficiario acceder al uso del suelo mediante el pago de un canon, sea este un pago único inicial o periódico, significativamente inferior al precio de

adquisición del pleno dominio. Esta ventaja económica optimiza la estructura de capital del Proyecto y, en consecuencia, reduce las necesidades de financiación inicial.

Quinta. *Flexibilidad en la configuración de la contraprestación.* El art. 53.3 TRLSRU prevé que “el derecho de superficie puede constituirse a título oneroso o gratuito. En el primer caso, la contraprestación del superficiario podrá consistir en el pago de una suma alzada o de un canon periódico...”, permitiendo estructurar la contraprestación de modo que se ajuste al perfil de generación de flujos de caja del proyecto fotovoltaico.

Sexta. *Consolidación jurisprudencial y en la práctica financiera del sector fotovoltaico español.* La Resolución DGRN de 15 de febrero de 2012¹¹ declaró expresamente la posibilidad de inscribir el derecho de superficie constituido sobre fincas rústicas para instalaciones fotovoltaicas, amén de reconocer su carácter hipotecable en concordancia con los art. 106 y ss. LH. Esta doctrina ha sido reiterada con posterioridad¹², otorgando seguridad jurídica plena a la figura.

Séptima. *Neutralidad y eficiencia fiscal.* La constitución de un derecho de superficie, al ser una prestación de servicios sujeta a IVA, permite a LIFE la deducibilidad total de las cuotas soportadas, optimizando su flujo de caja fiscal frente a la onerosidad del ITP, impuesto no deducible y, por tanto, mayor coste de inversión) que gravaría una adquisición dominical de suelo rústico a particulares. Asimismo, el IBI suele repercutirse contractualmente, pero la carga fiscal de la constitución se diluye en el tiempo si el canon es periódico.

2.3. Inconvenientes

Primero. *Extinción automática al vencimiento del plazo.* El principal inconveniente del derecho de superficie radica en su carácter esencialmente temporal, puesto que, una vez extinguido el derecho, tiene lugar la reversión de las construcciones al propietario del suelo (art. 54.5 TRLSRU). Nótese entonces cómo esta extinción puede generar un riesgo de pérdida de valor para LIFE al término del plazo, si bien este queda significativamente mitigado por dos circunstancias: (i) el plazo máximo de noventa y nueve años excede ampliamente la vida útil de las instalaciones fotovoltaicas; y (ii) resulta posible pactar en el título constitutivo una indemnización a favor del superficiario en caso de reversión anticipada o al vencimiento.

¹¹ BOE núm. 62, de 13 de marzo de 2012.

¹² A título ejemplificativo, la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de septiembre de 2024 (BOE núm. 218, de 5 de noviembre de 2024): “el derecho de superficie podrá ser constituido e inscrito sobre una o varias porciones determinadas de finca mientras se cumplan los principios de especialidad y determinación registral”.

Segundo. *Dependencia relativa del cedente durante la vigencia del derecho.* Aunque el derecho de superficie ostenta naturaleza real, subsiste una cierta sujeción respecto del propietario del suelo en aspectos tales como: (i) eventuales servidumbres o derechos que el propietario pueda constituir sobre el subsuelo; (ii) necesidad de coordinación en supuestos de división, segregación o agrupación de fincas; y (iii) posibles conflictos derivados de la interpretación del título constitutivo en cuanto a los límites del derecho.

Tercero. *Complejidad registral en fincas no inscritas.* Al igual que sucede con la adquisición del dominio, la constitución del derecho de superficie sobre fincas no inmatriculadas exige la previa inscripción del dominio del cedente, con los costes y demoras que el procedimiento de inmatriculación comporta antes de poder constituir válidamente el derecho.

2.4. Oponibilidad frente a terceros

La inscripción del derecho de superficie, a diferencia de la adquisición dominical, tiene eficacia constitutiva, habida cuenta de que la oponibilidad del derecho frente a terceros se alcanza mediante su inscripción en el Registro de la Propiedad. Una vez inscrito, el derecho de superficie despliega plena eficacia *erga omnes*, gozando de la protección que otorga el principio de fe pública registral (art. 34 LH). En particular, el derecho de superficie inscrito prevalece:

- a. *Frente a terceros adquirentes del dominio del suelo*, que se subrogarán en la posición del cedente originario, sin poder perturbar el derecho del superficiario.
- b. *Frente a acreedores del propietario del suelo* que ejecuten el suelo o traben embargo, que goza de rango preferente por aplicación del principio de prioridad registral (art. 17 LH).
- c. *Frente a titulares de otros derechos reales posteriores incompatibles* (e.g, usufructos, servidumbres) que se pretendan constituir sobre el mismo suelo.

La oponibilidad se ve reforzada por el hecho de que el derecho de superficie abre folio registral propio e independiente del folio de la finca sobre la que recae, permitiendo así una publicidad registral específica y completa de la titularidad y cargas que gravan el derecho.

3. ARRENDAMIENTO DE FINCAS RÚSTICAS

3.1. Configuración jurídica

El contrato de arrendamiento, en su modalidad rústica, constituye un negocio jurídico consensual por el cual el arrendador cede temporalmente al arrendatario el uso y disfrute de una

finca rústica a cambio del pago de un precio cierto (art. 1543 CC y ss.). En el caso concreto de arrendamientos destinados a la instalación de infraestructuras fotovoltaicas, resulta relevante precisar que nos hallamos ante un arrendamiento que no tiene por objeto principal actividades agrícolas, ganaderas o forestales, por lo que queda excluido del ámbito de aplicación de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos¹³, rigiéndose en consecuencia por las estipulaciones de las partes (libertad de pactos, art. 1255 CC) y por las normas supletorias del Código Civil. Así lo ha confirmado expresamente la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP) en su Resolución de 22 de mayo de 2023¹⁴, que analiza la facultad de inscribir cláusulas en contratos de arrendamiento de fincas rústicas para instalación de placas fotovoltaicas.

3.2. Ventajas para la operación

Primera. Flexibilidad contractual. La autonomía de la voluntad despliega amplio margen en la configuración del contrato de arrendamiento, permitiendo a las partes negociar libremente aspectos de cierta entidad, como por ejemplo la duración del contrato, la cuantía y la forma de pago de la renta, la distribución de cargas y gastos, las facultades de modificación de las instalaciones, el régimen de responsabilidad por daños, etc. Esta maleabilidad contractual facilita la adaptación del negocio jurídico a las necesidades específicas del Proyecto.

Segunda. Menor coste inicial. El arrendamiento no exige desembolso alguno en concepto de adquisición del derecho (más allá, en su caso, de fianzas o garantías), limitándose el coste a las rentas periódicas pactadas. Ello reduce significativamente las necesidades de financiación inicial del proyecto.

Tercera. Rapidez y sencillez en la constitución. El arrendamiento queda perfeccionado por el mero consentimiento de las partes, sin necesidad de elevación a escritura pública ni de inscripción registral para su validez *inter partes*. Esta circunstancia agiliza notablemente los plazos de puesta en marcha del Proyecto.

Cuarta. No requiere inmatriculación previa de fincas. A diferencia del derecho de superficie, el arrendamiento puede recaer sobre fincas no inscritas en el Registro de la Propiedad sin que ello afecte a su validez entre arrendador y arrendatario. Ello supone una ventaja en el caso concreto, habida cuenta de que dos de las cinco fincas carecen de inscripción registral.

¹³ Cfr. art. 6.d) 5º LAR.

¹⁴ BOE núm. 142, de 16 de junio de 2023.

Quinta. *Tratamiento fiscal como gasto deducible.* Las rentas arrendaticias constituyen un gasto de explotación (OPEX) íntegramente deducible en el Impuesto sobre Sociedades de LIFE, lo que genera un escudo fiscal inmediato. Al igual que sucede con el derecho real de superficie, el arrendamiento está sujeto a IVA, siendo el impuesto neutral para la SPV al poder deducírsele en sus declaraciones periódicas.

3.3. Inconvenientes

Primero. *Naturaleza personal del derecho.* El arrendamiento genera exclusivamente derechos de crédito, toda vez que carece de naturaleza real. Ello implica que, en principio, el derecho del arrendatario no resulta oponible frente a terceros adquirentes del inmueble, salvo que el contrato se halle debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad conforme al art. 1549 CC y el art. 2.5. LH. Esta debilidad estructural del arrendamiento frente a terceros constituye un riesgo elevadísimo para el Parque pues demanda seguridad jurídica a treinta años vista. La eventual transmisión del dominio del suelo a un tercero que desconozca el arrendamiento podría determinar la resolución del contrato y la consiguiente obligación de retirar las instalaciones, con pérdidas económicas catastróficas para el Promotor. No obstante, la inscripción registral no supone una desventaja comparativa con respecto al resto de modalidades, habida cuenta de que se aconsejó para la adquisición dominical y es, además, necesaria para la válida constitución del derecho de superficie.

Segundo. *Eventuales limitaciones en cuanto al acceso a financiación ajena.* Las entidades financieras que operan en el sector de *project finance* podrían mostrarse reacias a financiar el Proyecto si el Promotor ostenta meros derechos arrendaticios sobre el suelo, habida cuenta de que:

- a. El derecho de arrendamiento, por su naturaleza personal, **no puede ser gravado con hipoteca inmobiliaria**, pues se privaría al acreedor de la garantía real que le otorgaría posición preferente en la ejecución. Esta carencia fuerza habitualmente a la entidad financiera a exigir **contragarantías** personales o corporativas a los socios (*sponsors*), como los *step-in-rights*, para cubrir el riesgo de pérdida del derecho de uso, lo que contamina el aislamiento de riesgos propio del *project finance* y desvirtúa su naturaleza de financiación sin recurso.

- b. La cesión del contrato de arrendamiento exige el consentimiento del arrendador¹⁵, lo cual dificulta estructuras de garantía basadas en la cesión global de contratos en caso de incumplimiento de la SPV.

Tercero. *Vulnerabilidad frente a acciones resolutorias.* El contrato de arrendamiento puede extinguirse por múltiples causas sobrevenidas (expiración del plazo, resolución por incumplimiento del arrendatario, pérdida de la cosa arrendada, etc.), generando un nivel de riesgo jurídico que puede resultar incompatible con las exigencias de estabilidad propias de inversiones de largo plazo en activos de *project finance*.

Cuarto. *Limitaciones prácticas en cuanto a su duración.* Si bien el Código Civil no establece un plazo máximo de duración del arrendamiento de fincas rústicas (a diferencia de lo que acontece con los arrendamientos urbanos), la práctica registral y la prudencia financiera desaconsejan arrendamientos de duración excesivamente prolongada, habida cuenta de las dificultades que plantean en cuanto a revisión de rentas, adaptación a circunstancias sobrevenidas y eventual resolución.

3.4. Oponibilidad frente a terceros

Entre arrendador y arrendatario, el contrato despliega plenos efectos desde su perfección, con independencia de toda formalidad adicional (art. 1543 CC). Ahora bien, el art. 1549 CC establece que “con relación a terceros, no surtirán efecto los arrendamientos de bienes raíces que no se hallen debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad”, consagrando así el principio de que la inscripción registral constituye requisito *sine qua non* para la oponibilidad del arrendamiento frente a terceros hipotecarios. Este precepto, de suma importancia, implica que:

- a. El arrendamiento no inscrito no es oponible al tercero que adquiera el dominio de la finca, quien podrá exigir la desocupación al arrendatario sin estar obligado a respetar el contrato.
- b. El arrendamiento debidamente inscrito sí resulta oponible al adquirente, quien queda subrogado en la posición jurídica del arrendador originario (art. 1571 CC: “el comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en contrario y sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley Hipotecaria [...]”).

¹⁵ Cfr: STS de 26 de noviembre de 1982 (RJ 1982, 6933).

Por tanto, si LIFE optara por la vía del arrendamiento, resultaría indispensable proceder a su inscripción registral para garantizar la oponibilidad frente a terceros. No obstante, aun inscrito el arrendamiento, subsiste el inconveniente estructural de su naturaleza personal, que impide gravarlo con hipoteca y limita severamente las posibilidades de financiación del Proyecto.

4. CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES ATÍPICAS DE USO

4.1. Configuración jurídica y estado de la cuestión

El sistema español de derechos reales ha evolucionado desde un *numerus clausus* estricto hacia un *numerus apertus* limitado, admitiendo la creación de derechos reales atípicos siempre que concurren determinados requisitos. En particular, se admite la posibilidad de constituir servidumbres voluntarias atípicas de contenido no previsto expresamente en el Código Civil, siempre que no contravengan normas imperativas (i), no configuren un pacto comisorio prohibido (ii), resulten socialmente útiles (iii) y, por último, no entrañen limitaciones a la propiedad por razón del uso social (iv)¹⁶.

Estas servidumbres atípicas de carácter predial se configuran como derechos reales de goce limitado que gravan un predio sirviente (el suelo) en beneficio de un predio dominante (las instalaciones fotovoltaicas o, en su caso, otra finca donde radiquen dichas instalaciones). De esta forma, se atribuye al titular del predio dominante (LIFE) el derecho de ocupar la superficie del predio sirviente con las estructuras, paneles y módulos que precise para el Parque. A título ejemplificativo, la Resolución DGRN de 2 de noviembre de 2009¹⁷ sentó doctrina sobre la admisibilidad de servidumbres innominadas o atípicas siempre que reúnan las características esenciales del derecho real, lo cual “supone que se pueden crear derechos reales nuevos, los cuales en su mayoría serán combinaciones o variaciones sobre los existentes”. Posteriormente, la Resolución DGSJFP de 22 de mayo de 2023¹⁸ ha reconocido la constitución de servidumbres de paso (que no de uso) para energía eléctrica en proyectos fotovoltaicos, si bien con limitaciones en cuanto a su determinación física previa, dada la necesidad de adaptarse a los proyectos técnicos desarrollados durante la ejecución.

Esta práctica se ha desarrollado principalmente en zonas rurales con propietarios reticentes a desprenderse del dominio o a constituir derechos de superficie de larga duración, pero dispuestos a tolerar el uso temporal de sus fincas mediante una figura jurídica percibida como

¹⁶ La DGSJFP exige que el derecho real atípico no implique una vinculación perpetua que vacíe de contenido económico la propiedad, contraviniendo el principio de libre circulación de los bienes (orden público económico).

¹⁷ BOE núm. 291, de 3 de diciembre de 2009.

¹⁸ BOE núm. 143, de 16 de junio de 2023.

menos invasiva, a través de la servidumbre de paso eléctrico para líneas de evacuación (aéreas o subterráneas) *ex art. 57 Ley del Sector Eléctrico (LSE)*. Sin embargo, la servidumbre atípica de uso exclusivo para la implantación de los módulos fotovoltaicos carece de dicha tipicidad legal, adoleciendo de las debilidades estructurales que se exponen *infra*. A falta de la consolidación jurisprudencial de un régimen específico y robusto para servidumbres atípicas de uso exclusivo y prolongado destinadas a parques fotovoltaicos, subsiste una cierta incertidumbre jurídica sobre su plena oponibilidad frente a terceros y su aceptabilidad como garantía hipotecaria en operaciones de *project finance*.

4.2. Ventajas potenciales (teóricas)

Primera. *Naturaleza de derecho real inscribible.* De admitirse, la servidumbre atípica ostentaría naturaleza de derecho real, susceptible de inscripción registral, lo que le otorgaría oponibilidad frente a terceros adquirentes del predio sirviente.

Segunda. *Flexibilidad en cuanto a duración y contenido.* Al tratarse de una figura atípica configurada mediante pacto entre las partes, permite modular tanto la duración como el contenido concreto de las facultades atribuidas al titular, adaptándose a las necesidades del Proyecto.

Tercera. *Coste potencialmente inferior.* En función de la valoración económica que efectúen las partes, el precio de constitución de la servidumbre podría resultar inferior al de otras figuras más robustas, como la adquisición del dominio.

Cuarta. *Mayor aceptación psicológica por parte de propietarios rurales.* En determinadas zonas, los propietarios de suelo rústico muestran mayor predisposición a constituir una servidumbre (percibida como menos definitiva) que a transmitir el dominio o constituir un derecho de superficie de treinta años.

4.3. Inconvenientes

A pesar de las ventajas teóricas enunciadas, las servidumbres atípicas presentan escollos que desaconsejan su utilización en la operación de instalar los paneles (ocupación solar), no así en lo referido a la línea de evacuación del Parque.

Primero. *Inseguridad jurídica por ausencia de jurisprudencia consolidada del Tribunal Supremo.* La principal objeción que merece esta figura radica en la inexistencia de doctrina jurisprudencial consolidada que avale su validez y eficacia y, por tanto, que confiera certeza jurídica plena a este tipo de constituciones. Este escenario genera riesgos significativos para un

proyecto de la envergadura y duración del contemplado, pues una eventual declaración de nulidad o ineficacia de la servidumbre por parte de los tribunales determinaría la pérdida del derecho y la obligación de dismantelar las instalaciones, con pérdidas económicas sustanciales.

Segundo. *Dificultades severas de financiación.* Las entidades financieras, por razones de prudencia y aversión al riesgo, rehúyen estructuras jurídicas novedosas cuya validez no se halle consolidada, exigiendo en su lugar la constitución de derecho de superficie, arrendamiento inscrito o, preferentemente, la adquisición del dominio. La carencia de precedentes sólidos dificulta la obtención de recursos en condiciones de mercado, conllevando un incremento de los tipos de interés aplicables o inclusive el rechazo de la financiación.

Tercero. *Limitaciones en cuanto a la aptitud para ser hipotecado.* Aun cuando se admitiera la validez de la servidumbre atípica, el art. 108.1. LH proscribía la facultad de hipotecar las servidumbres “a menos que se hipotequen juntamente con el predio dominante, y exceptuándose, en todo caso, la de aguas, la cual podrá ser hipotecada”. Si se hipotecara el predio dominante al que sirve, este habría de ser propiedad de la SPV, hecho que rara vez se da, pues esta busca financiar el Proyecto atendiendo a derechos de uso directos sobre el terreno de generación. Al no poder depender de la titularidad de un fundo dominante que actúe como “ancla de las garantías”, el derecho queda desprovisto de utilidad como garantía económica.

Cuarto. *Posible calificación negativa por parte del Registro de la Propiedad.* No todos los Registros de la Propiedad admiten la inscripción de estas servidumbres atípicas; existen notables discrepancias en la práctica registral española, en función de la implantación fotovoltaica en cada provincia española. Una eventual calificación negativa obligaría a instar el recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (art. 326 LH), Este procedimiento, conforme al art. 327 del mismo texto legal, debe resolverse en el plazo legal de tres meses, si bien en la práctica la tramitación completa (incluida la publicación en el BOE y, en su caso, el acceso a la vía judicial en caso de desestimación) puede dilatarse entre seis y doce meses¹⁹, incrementando costes y generando incertidumbre sin certeza de éxito.

Quinto. *Incompatibilidad con los requisitos de seguridad jurídica exigidos en project finance*²⁰. En operaciones de *project finance* con participación de inversores institucionales

¹⁹ Este plazo incluye: (i) tres meses de plazo legal del recurso gubernativo (art. 327 LH), ampliables hasta 5 meses por publicación en BOE; (ii) dos meses para interponer demanda judicial si procede (art. 328 LH); y (iii) entre cuatro y ocho meses adicionales de tramitación del juicio verbal ante Juzgado de Primera Instancia, según carga procesal.

²⁰ Los inversores institucionales internacionales exigen, conforme a las directrices de emisión de *legal opinions* de entidades como la International Bar Association (IBA) y la American Bar Association (ABA), que los derechos

internacionales, p.ej. fondos de infraestructura, es habitual que los asesores legales internacionales (*due diligence counsel*) emitan opiniones jurídicas (*legal opinions*) sobre la validez y eficacia de los derechos de uso del suelo. La existencia de figuras jurídicas no consolidadas como las servidumbres atípicas genera habitualmente opiniones jurídicas condicionadas o adversas (*qualified opinions*), lo que dificulta o imposibilita la inversión.

4.4. Oponibilidad frente a terceros

En el supuesto de que se admitiera la validez de la servidumbre atípica y se lograra su inscripción registral, la oponibilidad frente a terceros operaría conforme a los principios generales aplicables a las servidumbres:

- a. *Inscripción “constitutiva”*: atendiendo al criterio mayoritario²¹, siempre y cuando la servidumbre no inscrita no fuera aparente²², se requeriría inscripción para su eficacia frente a terceros.
- b. *Protección frente a terceros adquirentes*: tanto la servidumbre inscrita como la aparente no inscrita, desplegarían eficacia real frente a terceros adquirentes del predio sirviente, quienes quedarían obligados a respetarla; *vid.* art. 13 LH: “los derechos reales limitativos [...] para que surtan efectos contra terceros, deberán constar en la inscripción de la finca o derecho sobre que recaigan”.

4.5. Observaciones finales sobre las servidumbres atípicas

Por las razones expuestas, se desaconseja la utilización de servidumbres atípicas como régimen jurídico de uso del suelo para el Parque. Los riesgos de inseguridad jurídica, las dificultades de financiación y la ausencia de la posibilidad de gravar con hipoteca hacen de esta figura una opción inadecuada para este Proyecto largoplacista y necesitado de un elevado volumen de inversión. En todo caso, esta figura podría tener cabida, en proyectos de muy pequeña escala, como instalaciones de autoconsumo o proyectos piloto, sin financiación bancaria.

reales sobre activos subyacentes estén consolidados jurisprudencialmente y sean plenamente ejecutables. Asimismo, los fondos de inversión regulados en la Unión Europea conforme a las Directivas UCITS y AIFMD deben acreditar ante sus supervisores la seguridad jurídica de las inversiones en activos de infraestructura. Las servidumbres atípicas, al carecer de doctrina consolidada, no superan habitualmente estos estándares de *due diligence*, generando *qualified opinions* que imposibilitan el cierre financiero.

²¹ No aplica ni a servidumbres legales ni tampoco a las aparentes no inscritas.

²² Aquella que tiene algún signo exterior que revela a los terceros la existencia y el uso; p. ej. si la planta ya estuviera construida (proyecto *brownfield*).

IV. SEGUNDA CUESTIÓN. DE LA SUFICIENCIA DEL PODER CONFERIDO POR LOS COMUNEROS A TERCERO Y SUS REQUISITOS

1. CARACTERIZACIÓN DEL MANDATO

En primer lugar, es imperativo no confundir la extensión del mandato (general o especial; art. 1712 CC) con la naturaleza de las facultades conferidas (general o expreso: art. 1713 CC). Por una parte, la distinción del art. 1712 CC se refiere al “ámbito de los asuntos o intereses del principal”, de manera que identifica un mandato que comprende la totalidad de los negocios del mandante (general), y otro que solo produce efectos respecto de uno o varios negocios determinados (especial). Por su parte, el art. 1713 CC incide en la naturaleza de los actos, de suerte que un mandato general faculta únicamente para llevar a cabo actos de administración, mientras que uno de carácter expreso se exige para “transigir, enajenar, hipotecar o ejecutar cualquier otro acto de riguroso dominio”. Además, hemos de advertir que la concesión de un poder de representación genérico, desprovisto de una suficiente especificación de las facultades conferidas, y en el que no conste inequívocamente la atribución de facultades para transigir, enajenar, hipotecar o ejecutar cualquier otro acto de riguroso dominio, hace que el apoderado se vea limitado a los actos de administración. Ahora bien, si en el poder se concretara la facultad de realizar actos de “riguroso dominio” no sería necesario que se especificaran también los bienes concretos a los que tal facultad se refiere²³. No obstante, la suficiencia formal del poder no garantiza *per se* el blindaje del negocio, pues subsiste el riesgo de un ejercicio abusivo de facultades si el apoderado actúa formalmente dentro de los límites del poder pero en detrimento evidente del interés del poderdante (exceso funcional).

2. NATURALEZA E INSUFICIENCIA DEL PODER OTORGADO

2.1. Naturaleza del acto autorizado (“dividir”) frente a la naturaleza del acto requerido (“disponer”)

El poder otorgado faculta estricta y exclusivamente para el ejercicio de la *actio communi dividundo* (arts. 400 y ss. CC). Este es un acto de especificación de derechos preexistentes, esto es, transformar la cuota ideal o abstracta en porción material (en un cuerpo cierto), cuyo efecto es interno entre los comuneros, toda vez que extingue el régimen de comunidad. Por el contrario, la operación con el Grupo y su SPV requiere actos de trascendencia externa y dispositiva, como pueden ser la transmisión del dominio o la constitución de derechos reales

²³ STS 642/2019, FJ tercero.

limitados (superficie), o personales de larga duración (arrendamiento) a favor de la Sociedad. El art. 1.713 del CC establece un límite infranqueable: “para transigir, enajenar, hipotecar o ejecutar cualquier otro acto de riguroso dominio, se necesita mandato expreso”, a diferencia de los “actos de administración” (conservación y disfrute) para los que baste con un simple mandato general.

La constitución de un derecho de superficie, la venta de la finca o un arrendamiento por tres décadas (equiparable a la enajenación a efectos de capacidad) son, indubitadamente, actos de riguroso dominio. Un poder para “dividir” no lleva implícita la facultad de “vender” o “gravar” a favor de terceros. Interpretar lo contrario infringiría el principio de interpretación estricta de los poderes de representación (*odiosa sunt restringenda*). La facultad de dividir (*divisio*) implica una modificación estructural del patrimonio. Aunque cierta doctrina clásica (y fiscal) lo califica como acto “especificativo” o “declarativo” (no traslativo), a efectos de capacidad y representación se equipara a los actos dispositivos porque compromete el destino del bien. Por ello, el apoderado necesita estar facultado expresamente para dividir.

2.2. Insuficiencia del poder otorgado

El poder conferido por los comuneros a un tercero con la facultad de “formar lotes y dividir el suelo entre los condóminos, extinguiendo así la comunidad” constituye un mandato específico de administración extraordinaria, limitado exclusivamente a las operaciones de división material de la finca. No obstante, se revela de todo punto insuficiente para celebrar los contratos necesarios para el desarrollo del Proyecto, ya se trate de compraventa, constitución de derecho de superficie o de arrendamiento a largo plazo. La celebración de los mismos excede claramente las facultades conferidas pues requiere actos de disposición no contemplados en el mandato original, esto es, autorización expresa. Así, la insuficiencia no deriva de la falta de legitimidad para extinguir la comunidad, sino de la carencia de facultades expresas de disposición y gravamen a favor de terceros, requisitos *sine qua non* para la viabilidad de la estructura de *project finance*. La problemática radica en la taxatividad (literalidad) del mandato expreso.

El poder actual es suficiente para extinguir el condominio y adjudicar parcelas a los diferentes dueños. Sin embargo, el Proyecto necesita realizar los ya citados “actos de riguroso dominio”, como la venta, la constitución de derecho de superficie o el arrendamiento a largo plazo en favor de la SPV. Como se expuso *ut supra*, la división comporta un **efecto interno** o especificativo, mientras que los “actos de riguroso dominio” traen consigo un **efecto externo** o

dispositivo. La insuficiencia del poder no se debe a que falte un poder especial sobre la totalidad de las fincas (sería idóneo por prudencia, pero no imprescindible), sino porque, siendo un acto de riguroso dominio, el mandato carece de la facultad expresa de disposición a favor de terceros, lo cual impide enajenar, gravar o constituir derechos reales.

2.2.1. Análisis jurisprudencial del Tribunal Supremo

Nuestro Alto Tribunal ha tenido ocasión de pronunciarse sobre este aspecto en su sentencia núm. 642/2019, de 27 de noviembre²⁴, que corrige el criterio de la STS 687/2013, de 6 de noviembre²⁵, de acuerdo con la cual venía sosteniendo que “el mandato representativo cuyo poder viene a referirse a un acto o actos de disposición solo alcanza a un acto concreto cuando éste ha sido especificado en el sujeto y el objeto en forma bien determinada”. Esta doctrina, que identificaba el “acto de riguroso dominio” con la necesidad de poder especial por el que se designara el bien específico, ha sido completamente superada. La doctrina vigente establece que en “actos de riguroso dominio”, como la división y formación de lotes que es objeto de esta segunda cuestión, no es obligatorio que el poder sea especial; p.ej. que diga “poder para segregar la finca registral X”. La validez de un poder general (para todos los bienes) requiere mandato expreso, a fin de designar el tipo de facultad (*i.e.* “pudiendo vender, segregar, dividir, gravar...”). No hay óbice alguno para que dicho mandato expreso esté contenido en un poder general, que abarque todos los bienes del mandante.

El Pleno afirma que “si se documenta el poder de representación y se hace constar, entre otras, la facultad de ejecutar actos de enajenación no es preciso que, además, se especifiquen los bienes concretos a los que tal facultad se refiere. No hay ningún precepto que imponga tal exigencia que, por lo demás, no sería adecuada a la función que puede desempeñar la representación. Es suficiente que las facultades conferidas se refieran genéricamente a los bienes del poderdante [...]. Por el contrario, la interpretación más adecuada del art. 1713 CC es que en un poder general en el que se especifican actos de riguroso dominio no es preciso que se designen los bienes concretos sobre los que el apoderado puede realizar las facultades conferidas”.

El Tribunal Supremo establece que un mandato puede ser *general* (para todos los bienes) y, sin embargo, ser insuficiente para vender si no contiene la facultad *expresa* de enajenar. A *sensu*

²⁴ STS 642/2019: ECLI:ES:TS: 2019:3707.

²⁵ STS 687/2013: ECLI:ES:TS: 2013:5458.

contrario, un poder puede ser *especial* (para una finca concreta, como es este caso) pero insuficiente si la facultad expresa se limita a “dividir” y no a “disponer”.

2.2.2. Conclusión del análisis jurisprudencial y requisitos del poder necesario

A la luz de la doctrina jurisprudencial expuesta, y a fin de subsanar el defecto y garantizar la seguridad jurídica de la inversión y, con ello, la bancabilidad ante las entidades financieras, el nuevo poder habrá de reunir los siguientes requisitos cumulativos:

Primero. *Carácter expreso de las facultades (taxatividad):* El poder debe enumerar, de manera inequívoca y literal, las facultades de disposición que se pretenden ejercitar. No bastan fórmulas genéricas del tipo “amplias facultades”. Por el contrario, debería recoger expresamente enunciaciones como “vender, enajenar o transmitir por cualquier título...”, “constituir derechos reales limitados, incluyendo expresamente el derecho de superficie...”, “arrendar por plazos superiores a seis años...”, “gravar, hipotecar y constituir condiciones resolutorias...”.

Segundo. *Suficiencia temporal (plazo):* Dado que el Proyecto tiene una vida útil estimada de treinta años, es imperativo que el poder faculte expresamente para celebrar contratos de larga duración. Un poder genérico podría interpretarse restrictivamente para actos de administración ordinaria (normalmente hasta seis años). Por tanto, la cláusula debe autorizar expresamente: “arrendar, ceder o constituir derechos de superficie por plazos superiores a seis años y hasta un máximo de noventa y nueve años”, cubriendo así holgadamente el periodo de amortización y explotación del Parque.

Tercero. *Determinación de facultades económicas (precio y condiciones):* Para evitar la impugnación del negocio por “uso abusivo del poder” (doctrina del exceso de mandato analizada en la citada STS 642/2019), resulta de vital importancia que el poder faculte para estipular el precio, renta o canon²⁶. Se recomienda una fórmula flexible pero expresa; p.ej. facultad para fijar precio, renta o canon, forma de pago, cláusulas de estabilización y revisión de precios, así como para cobrar y dar carta de pago.

Cuarto. *Especificación del objeto:* Aunque el TS admite poderes generales con facultades expresas de disposición, dada la naturaleza del Proyecto y la existencia de una comunidad, sería

²⁶ En estructuras de *project finance*, es prudente que el poder no fije un “precio mínimo” rígido (*floor*) que pueda bloquear el Proyecto si las valoraciones de mercado fluctúan antes de la firma, sino que deje margen de maniobra al apoderado (o se remita a precios de mercado o tasación).

recomendable otorgar un poder especial, que identifique registralmente las fincas objeto del Proyecto, si bien esto es meramente potestativo, tal y como se detalló con anterioridad.

Quinto. *Facultad de autocontratación y conflicto de intereses (cautela adicional):* Si el apoderado fuese, por ejemplo, socio de LIFE o tuviese algún interés en el Proyecto, el poder debe incluir la dispensa expresa de la prohibición de autocontratación (art. 1459 CC²⁷), para evitar la anulabilidad del negocio.

Sexto. *Requisitos de forma y legitimación (formalidades esenciales):* la suficiencia material de las facultades descritas ha de ir acompañada del cumplimiento inexcusable de los requisitos formales exigidos para el tráfico inmobiliario. En primer lugar, conforme al art. 1280.5.º CC, deben constar en documento público los poderes que “tenga[n] por objeto un acto redactado o que deba redactarse en escritura pública, o haya de perjudicar a tercero”. Dado que la venta, el arrendamiento a largo plazo o la constitución del derecho de superficie requieren escritura pública para su acceso al Registro, el poder habilitante debe revestir la misma forma, es decir, forma *ad probationem* elevada a *ad solemnitatem* funcional en el ámbito registral. Un poder en documento privado impediría la inscripción del derecho de LIFE²⁸. En segundo lugar, al tratarse de una comunidad de bienes ordinaria o romana, rige el principio de unanimidad para los actos de alteración y disposición de la cosa común (art. 397 del CC). Por consiguiente, el poder debe ser otorgado por todos y cada uno de los comuneros. Si faltase la firma de uno solo de los condóminos, el apoderado no podría transmitir el pleno dominio ni constituir gravámenes sobre la totalidad de la finca, sino únicamente sobre las cuotas indivisas de los otorgantes, lo cual frustraría el objeto del Proyecto.

²⁷ Art. 1459 CC: “No podrán adquirir por compra, aunque sea en subasta pública o judicial, por sí ni por persona alguna intermedia: [...] 2.º Los mandatarios, los bienes de cuya administración o enajenación estuviesen encargados...”.

²⁸ Lógicamente, como estamos ante un poder otorgado por personas físicas (los comuneros) no se inscribe para ser oponible, sino que **el poder se formaliza en escritura pública para que el acto final**, p. ej. la venta, el derecho de superficie o el negocio jurídico que corresponda, **pueda inscribirse**.

V. TERCERA CUESTIÓN. DEL PROCEDIMIENTO JUDICIAL DE DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN

1. DETERMINACIÓN DEL TIPO DE PROCEDIMIENTO DECLARATIVO

En el supuesto de que no se alcanzase la unanimidad requerida para la venta o disposición del inmueble, y resultara inevitable la vía contenciosa mediante el ejercicio de la *actio communi dividundo* (art. 400 CC)²⁹, el cauce procesal idóneo será el del **juicio verbal**, por razón de la materia. Se trata de una cuestión pacífica tras la entrada en vigor del Real Decreto-ley 6/2023, de 19 de diciembre, que modificó el art. **250.1.16.º** de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) para atribuir expresamente al ámbito del juicio verbal las demandas “en las que se ejercite la acción de división de cosa común”, cualquiera que sea su cuantía. Nótese que esta reforma supone un cambio sustancial respecto al régimen anterior, vigente hasta el 20 de marzo de 2024, en el cual la determinación del procedimiento dependía de la cuantía del bien objeto de división. Bajo dicha normativa derogada, si el valor del inmueble excedía de 6.000 euros (situación habitual en el mercado inmobiliario), la demanda debía tramitarse necesariamente por los cauces del juicio ordinario (*ex art. 249.2 LEC*, en su redacción anterior), lo que implicaba plazos más dilatados y la celebración preceptiva de una audiencia previa. En cambio, la actual remisión al juicio verbal por razón de la materia conlleva una significativa agilización procesal, al eliminar la fase intermedia de audiencia previa y permitir la concentración de alegaciones y prueba en la vista. De esta manera, se facilita la obtención de una sentencia estimatoria que, dada la previsible indivisibilidad material o funcional de la finca para el uso proyectado³⁰, ordene su venta en pública subasta en plazos significativamente más breves que los del juicio ordinario.

Es preciso advertir que, con carácter previo a la interposición de la demanda, será preceptivo acreditar el intento de solución extrajudicial del conflicto a través de un Medio Adecuado de Solución de Controversias (MASC), conforme a lo dispuesto en el Título I de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas de eficiencia del Servicio Público de Justicia³¹. La omisión

²⁹ Art. 400 CC. *Ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común. [...].*

³⁰ Si bien la acción de división puede culminar en la división material de la cosa (*in natura*), en el presente caso es previsible la aplicación subsidiaria del art. 404 CC (venta y reparto de precio). Ello se debe a que la división física de la finca rústica podría resultar jurídicamente inviable si las porciones resultantes fueran inferiores a la unidad mínima de cultivo (conforme a la Ley 19/1995, de Modernización de Explotaciones Agrarias, y normativa autonómica aplicable), o económicamente desaconsejable por hacer la cosa inservible para el uso a que se destina (*ex art. 401 CC*), frustrando la instalación unitaria del Parque.

³¹ Art. 5 LO 1/2025. Requisito de procedibilidad. *1. En el orden jurisdiccional civil, con carácter general, para que sea admisible la demanda se considerará requisito de procedibilidad acudir previamente a algún medio adecuado de solución de controversias de los previstos en el artículo 2. Para entender cumplido este requisito*

de este requisito, mediante mediación, conciliación privada o notarial, o negociación directa acreditada determinaría la inadmisión de la demanda, por lo que el Promotor deberá instar formalmente este intento de acuerdo antes de judicializar el conflicto.

2. RÉGIMEN DE NOTIFICACIÓN A TRAVÉS DE PROCURADOR

2.1. Fundamento legal y viabilidad

El art. 152.1. 2.º de la LEC establece que los actos de comunicación (p. ej. notificaciones, citaciones, emplazamientos y requerimientos) podrán ejecutarse por “el procurador de la parte que lo solicite”, bajo la dirección del Letrado de la Administración de Justicia. Esta facultad se configura como una herramienta esencial para evitar las dilaciones estructurales de los Servicios Comunes de Notificaciones y Embargos (SCNE) de los juzgados, ya que permite al procurador realizar el emplazamiento personal de los comuneros demandados bajo su responsabilidad y con capacidad de certificación (art. 23.4 LEC).

2.2. Momento procesal y forma de la solicitud

La habilitación debe solicitarse necesariamente en el escrito inicial de demanda, habitualmente mediante otrosí, invocando el art. 152.1. 2.º de la LEC, que exige petición expresa de parte (“...a costa de la parte que lo solicite...”). Ello sin perjuicio de que esta posibilidad ha de exigir “una posterior labor de verificación judicial, a fin de evitar cualquier situación de desigualdad entre las partes o de indefensión para alguna de ellas”³².

Una vez admitida la demanda, y autorizada dicha solicitud en el decreto de admisión, el Letrado de la Administración de Justicia entregará al procurador la cédula de emplazamiento y la documentación anexa para que proceda a su entrega personal a los comuneros disidentes³³. El procurador actuante deberá acreditar el resultado de la diligencia (positiva o negativa) ante el Tribunal en el plazo legalmente establecido, bajo su responsabilidad funcional.

habrá de existir una identidad entre el objeto de la negociación y el objeto del litigio, aun cuando las pretensiones que pudieran ejercitarse, en su caso, en vía judicial sobre dicho objeto pudieran variar.

Se considerará cumplido este requisito si se acude previamente a la mediación, a la conciliación o a la opinión neutral de una persona experta independiente, si se formula una oferta vinculante confidencial o si se emplea cualquier otro tipo de actividad negociadora, [...]. Singularmente, se considerará cumplido el requisito cuando la actividad negociadora se desarrolle directamente por las partes, o entre sus abogados o abogadas bajo sus directrices y con su conformidad, así como en los supuestos en que las partes hayan recurrido a un proceso de Derecho colaborativo. [...].

³² Vid. FJ. 4º e) párr. 2º de la STC 73/2023, de 19 de junio.

³³ La exigencia de entrega personal deriva de la naturaleza del acto de comunicación (STC 122/2013 y 200/2016): al tratarse del primer emplazamiento del demandado *ex art.* 155.1 de la LEC.

2.3. Exigencias de diligencia reforzada (doctrina del TC)

No obstante, para evitar la nulidad de actuaciones por indefensión, el Tribunal Constitucional ha establecido un canon de diligencia reforzada cuando la notificación se practica por procurador. En este sentido, merecen especial mención las SSTC 73/2023, de 19 de junio³⁴, y 200/2016³⁵, pronunciamientos en los que se establece que el procurador no puede limitarse a una mera diligencia negativa si no encuentra al demandado a la primera. En la STC 73/2023, se recoge el canon de diligencia exigible al procurador de la parte demandante en la práctica de actos de comunicación, imponiendo la obligación de reiterar el intento de notificación personal antes de acudir a la vía edictal para evitar la indefensión del demandado. Por su parte, en la STC 200/2016, se consolida la doctrina sobre la subsidiariedad de la notificación edictal y la exigencia de agotamiento de los medios de averiguación domiciliaria como garantía del derecho a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE).

En definitiva, se exigen los siguientes requisitos de validez:

- a. *Agotamiento de medios*: El procurador debe realizar una labor activa y exhaustiva de localización. No basta con acudir al domicilio y certificar que “nadie abre” (*la insuficiencia de la gestión radica en haberse intentado solamente una vez, pues de haberse insistido se habría logrado su notificación*). El Tribunal Constitucional (STC 73/2023, FJ 3º A. a)) establece que, en caso de fracaso en el primer intento de notificación, la persona responsable de practicarla debe indagar activamente si el destinatario reside en la dirección indicada. Cuando terceros (vecinos o personal de la finca) informan de un domicilio distinto del registrado, esta información debe documentarse en la correspondiente diligencia negativa, siendo entonces el nuevo domicilio el lugar donde ha de efectuarse el siguiente intento de comunicación.

Este régimen procedimental, derivado del artículo 161.4 de la LEC y demás supuestos contemplados en el mismo artículo (incluyendo hipótesis de negativa a recibir la notificación), resulta aplicable igualmente a los emplazamientos para la personación procesal, en virtud de la remisión que efectúan los artículos 158 y 155.1 LEC. Por consiguiente, solo será necesario practicar un segundo intento en el domicilio original cuando no existan elementos de hecho que permitan considerar tal dirección como superada o descartada como residencia actual del destinatario.

³⁴ BOE-A-2023-17159. Recurso de amparo 6520-2021. ECLI:ES:TC: 2023:73.

³⁵ BOE-A-2017-259. Recurso de amparo 4960-2015.

- b. *Reiteración del intento*: La jurisprudencia constitucional exige, por analogía con el Reglamento de Notificaciones, al menos dos intentos de entrega en horarios distintos antes de considerar el acto fallido. Siguiendo nuevamente la STC 73/2023 FJ 4º c), en el ámbito de los procesos civiles, cuando la dirección del domicilio ha sido correctamente identificada pero no es posible entregar la cédula o la documentación a persona alguna en ese lugar, ni al destinatario directo ni a un tercero que actúe en su nombre, ha de realizarse un nuevo intento de notificación en esa misma dirección. Análogamente, en la STC 310/1993, de 25 de octubre, FJ 5, se sostiene que una diligencia negativa de emplazamiento que se limita genéricamente a consignar que los interesados se encuentran ausentes sin precisar el tiempo de ausencia y desconoce su paradero actual, resulta manifiestamente insuficiente cuando no identifica las fuentes de información utilizadas, no deja constancia de entrega de cédula a persona alguna capaz de transmitirla a los demandados, no intenta una nueva citación y tampoco explora otras vías de comunicación disponibles. Esta práctica procedimental deficiente genera un riesgo evidente de vulneración del derecho de defensa
- c. *Constancia documental*: Debe levantarse acta detallada de cada intento (día, hora, resultado, descripción del inmueble, consultas a vecinos o conserjes), que se incorporará a las actuaciones. Solo tras acreditar esta diligencia infructuosa podrá solicitarse la averiguación domiciliaria judicial (*ex art. 156 LEC*)³⁶ o la notificación edictal. Con respecto a esta última *ratio*, la STC 73/2023 se remite a la STC 38/2006, de 13 de febrero, FJ 4, en la que “se deniega el amparo porque justamente se habían efectuado dos intentos de emplazamiento personal, cuyo resultado fallido permitía acudir a la vía de los edictos, al no existir otros domicilios”.

³⁶ Ante un segundo intento de emplazamiento infructuoso en el domicilio social de la entidad, deberán intentarse otras vías legales, como la notificación en el domicilio del administrador social, para lo cual nos remitimos al razonamiento del TC en su Sentencia 73/2022, de 13 de junio, FJ 3º., citada en el FJ 4º d) de la STC 73/2023.

VI. CUARTA CUESTIÓN. DE LA ADQUISICIÓN DEL 70% DE LA FINCA Y EL DERECHO DE LOS CONDÓMINOS NO VENDEDORES. PACTOS PARA MITIGAR LA RESISTENCIA DEL 30% DE LOS CONDÓMINOS

1. PLANTEAMIENTO JURÍDICO: LA COMUNIDAD COMO FACTOR DE INESTABILIDAD

Ante la imposibilidad de consolidar el dominio pleno, el Grupo plantea la adquisición de una cuota indivisa del 70% del pleno dominio de la finca matriz, constituyéndose *ipso iure* una situación de comunidad ordinaria o romana (*ex arts. 392 y ss. CC*) con los titulares del 30% restante (“comuneros no vendedores”)³⁷. Si bien la SPV ostentaría la mayoría de las cuotas, la pervivencia de una minoría ajena a la estructura corporativa del Proyecto introduce riesgos latentes de naturaleza real y dispositiva que comprometen la bancabilidad del Parque. Específicamente, la SPV se enfrenta a tres contingencias críticas derivadas del estatuto jurídico de la comunidad, que se describen someramente:

- i. El riesgo de **subrogación dominical** por ejercicio del retracto legal. El 30% de condóminos que ostenta dicho derecho, al subrogarse en la posición de la SPV como compradora, podría anular de facto la adquisición principal y privar al Proyecto de su titular mayoritario durante el período crítico de instalación y construcción del Parque.
- ii. La inestabilidad posesoria derivada de la acción de división (*actio communi dividundo*), toda vez que ésta podría ser ejercitada por los minoritarios en cualquier momento, obligando a la venta en pública subasta de la finca, con la consiguiente fragmentación del activo base del Proyecto.
- iii. El riesgo de bloqueo en actos de gravamen³⁸ o disposición que requieran unanimidad (*ex art. 397 CC*). La minoría podría ejercer un poder de veto paralizador.

³⁷ Si bien el caso nos presenta dos fincas no inmatriculadas, se asume que la regularización dominical de las mismas (mediante inmatriculación o expediente de dominio) ha sido ya efectuada, por lo que los linderos y la distribución de cuotas entre la SPV (70%) y los minoritarios (30%) resultan conocidos y definidos. La acción de deslinde y sus trámites registrales quedan fuera del alcance de esta cuarta cuestión, que se circunscribe exclusivamente al análisis de los derechos sustantivos de la minoría y a los pactos de mitigación del riesgo de comunidad.

³⁸ Que impliquen una alteración sustancial de la cosa común; p. ej. hipotecas globales para refinanciación, modificaciones estructurales para la instalación, segregaciones registrales si se requiriesen.

2. ANÁLISIS DOGMÁTICO DE LOS DERECHOS DE LA MINORÍA

2.1. El retracto legal de comuneros como mecanismo de dilución: el riesgo de subrogación

2.1.1. Naturaleza y presupuesto habilitante

El art. 1522 CC³⁹ consagra el retracto de comuneros como un derecho de adquisición preferente de carácter legal e indisponible en su creación⁴⁰, que faculta a cualquier copropietario a **subrogarse** en la posición del adquirente “extraño”, en las mismas condiciones estipuladas en el contrato. Así, los condóminos no vendedores asumirían el papel de la SPV compradora y adquirirían, al fin y a la postre, la cuota que la SPV intenta obtener. Conviene subrayar que, conforme al párrafo segundo del art. 1524 CC, el retracto de comuneros **excluye el de colindantes**⁴¹. Por tanto, la contingencia se circunscribe estrictamente al círculo interno de copropietarios, eliminando el riesgo de reclamaciones por propietarios de predios lindantes. A estos efectos, la cualidad de “extraño” de la SPV es, precisamente, el presupuesto objetivo que activa el derecho. Conforme a la doctrina del Tribunal Supremo (*vid.* **STS núm. 217/2016, de 6 de abril**⁴²), la *ratio legis* de esta institución es facilitar la extinción de los condominios (“*communio incidens*”) para evitar la litigiosidad inherente a la gestión colectiva⁴³. La finalidad es, en consecuencia, evitar que terceros ajenos a la comunidad original puedan entrar en ella, perturbando lo que el legislador presume será un equilibrio preexistente de intereses y voluntades comunes. Paradójicamente, esta finalidad extintiva opera aquí en contra del Proyecto, puesto que el ingreso de la SPV en la comunidad, en tanto que entidad tercera, habilita a los minoritarios para excluirla y acrecer sus cuotas.

2.1.2. Plazo de caducidad y prelación

El derecho está sujeto a un riguroso plazo de **caducidad de nueve días** (*ex art.* 1524 CC), computados desde la inscripción registral de la transmisión o, en su defecto, desde el

³⁹ Art. 1522 CC. *El copropietario de una cosa común podrá usar del retracto en el caso de enajenarse a un extraño la parte de todos los demás condueños o de alguno de ellos. [...].*

⁴⁰ No puede ser eliminado por pacto previo genérico, si bien es susceptible de renuncia específica una vez nacido o próximo a nacer.

⁴¹ Aún con todo, la aplicación del mismo exigiría que la finca enajenada no excediera de una hectárea (*ex art.* 1523 CC), muy raro en un parque solar de envergadura.

⁴² STS 1421/2016. ECLI:ES:TS: 2016:1421.

⁴³ “Como retracto de comuneros, facilita la terminación de situaciones de comunidad, cuyo antecedente se halla en el Derecho romano, enemigo de toda comunidad que la consideraba antieconómica y perjudicial, y pasó a las Partidas (quinta, título 5.º, ley 55) y a las leyes de Toro (ley 75) llegando al art. 1522 del Código civil y, como se ha apuntado anteriormente, presupone la cotitularidad y que recaiga sobre la misma cosa. Y, como dice la sentencia de 27 junio 2000, «produce como efecto el cambio subjetivo del adquirente, **sin que afecte al transmitente** [énfasis añadido]». F.D.1º párr. 7º.

conocimiento efectivo de la venta. Este plazo es improrrogable, de naturaleza imperativamente legal, por lo que su incumplimiento extingue el derecho de forma irreversible y automática, ya que no cabe que opere la interrupción. Pues bien, si uno o varios de los condóminos no vendedores ejercitarse el retracto dentro de los nueve días desde la inscripción, se produciría la anulación de hecho de la adquisición de la SPV (en función del % que ostentaran los retrayentes). Aunque el derecho de retracto no invalida el contrato de compraventa, como el retrayente se subroga en la posición de la SPV, el notario o el registrador debería, en este caso, anotar la subrogación, de suerte que la SPV se vería despojada de su participación mayoritaria. En este ínterin de nueve días, la SPV habrá firmado compromisos antes los financiadores, aceptación del desembolso de fondos, y contratos de diversa índole, en atención a una titularidad que resulta estar amenazada. Por este motivo, el riesgo es máximo en el período inmediato posterior al cierre (*closing*) de la operación.

2.2. La acción de división (*actio communi dividundo*)

El art. 400 CC consagra la máxima *nemo invitus compellitur ad communionem* (“nadie está obligado a permanecer en la comunidad”). La acción de división es un derecho potestativo, imprescriptible e irrenunciable perpetuamente. Dada la naturaleza industrial de la instalación fotovoltaica, la finca bajo el régimen de la comunidad de bienes resulta **jurídicamente indivisible** (*ex art. 401 CC*), pues su fraccionamiento físico (“división material”) haría inservible la cosa para el uso al que se destina. En consecuencia, el ejercicio de la acción abocaría inexorablemente a la **venta en pública subasta** con reparto del precio obtenido entre los comuneros en proporción a sus cuotas (*ex art. 404 CC*), para liquidar el activo esencial del Proyecto. Esta liquidación forzada del 30% del suelo en mitad de su fase operativa comporta, a su vez, que el valor de realización en subasta sea muy inferior al valor de mercado en operaciones ordinarias, con pérdidas tanto para los comuneros como la SPV. Adicionalmente, como la instalación no puede separarse del suelo sin perder toda su utilidad, la interrupción de la operación genera pérdidas de ingresos durante el período de litigios y ejecución.

Aunque la indivisibilidad podría teóricamente beneficiar a la SPV, dado que el juez podría decretar la indivisibilidad y negar la división, la realidad es que este mecanismo actúa como un “arma de doble filo”. La SPV no controla cuándo se produce la división, ni quién pide la subasta, ni cuándo se ejecuta. Un comunero minoritario que desee perturbar el Proyecto, p.ej. por enemistad, dificultades financieras, cambio de circunstancias, podría instar unilateralmente la división judicial, forzando un costoso litigio. Una hipotética victoria de la SPV en el pleito, con

el reconocimiento de la indivisibilidad, no repararía el daño reputacional irrogado ni la incertidumbre jurídica que ya habría alejado a los financiadores.

2.3. Bloqueos en decisiones estratégicas: el principio de unanimidad en actos de disposición

Aunque el art. 398 CC confiere a la mayoría de las cuotas (70%) la administración y mejor disfrute de la cosa, el art. 397 CC exige el consentimiento unánime para cualquier alteración de la cosa común. Esto incluye no solo modificaciones físicas sustanciales, sino actos jurídicos de trascendencia real, como la constitución de hipotecas sobre la totalidad de la finca, segregaciones registrales de la finca para una ampliación posterior o servidumbres voluntarias. En este ámbito, la minoría conserva un **derecho de veto** efectivo.

3. PACTOS ESTRUCTURALES DE MITIGACIÓN Y GARANTÍA

Para blindar la posición de la SPV, es imperativo implementar un “paquete de garantías” simultáneo al cierre de la operación (*Closing*)⁴⁵. Se trata de neutralizar progresivamente los derechos potestativos de la minoría.

3.1. Renuncia abdicativa al retracto

En cuanto a la validez y los requisitos de eficacia del retracto, este se configura como un derecho patrimonial disponible *ex art. 6.2. CC*, que autoriza la renuncia de derechos que no sean inalienables. No obstante, si bien dicho precepto permite la renuncia a derechos reconocidos por la ley, la doctrina notarial advierte sobre la ineficacia de renunciaciones genéricas o anticipadas a derechos “no nacidos”. La objeción se basa en el principio *nemo potest renunciare beneficio quod non est ei deferrum* (nadie puede renunciar a un beneficio que aún no le ha sido conferido). Ergo mientras no existe una venta concreta con precio y comprador determinados, el derecho de retracto es meramente potencial.

Para dotar de plena eficacia a la renuncia (y evitar futuras impugnaciones), esta debe ser expresa, individualizada y específica, otorgada por los comuneros no vendedores en unidad de acto con la compraventa del 70%. En la escritura pública de renuncia, deberá identificarse con precisión el negocio jurídico (objeto⁴⁶, precio⁴⁷, comprador⁴⁸), y hacerse constar la

⁴⁵ Idealmente en un único acto notarial de cierre, para evitar que los comuneros puedan retractarse en períodos intermedios.

⁴⁶ Identificación registral clara de la finca (referencia al folio registral).

⁴⁷ Precio pactado, *i.e.* cantidad exacta o fórmula de cálculo.

⁴⁸ Denominación social exacta y N.I.F. de la SPV LIFE.

manifestación de la voluntad inequívoca de los renunciantes de no ejercitar la acción de retracto⁴⁹.

A efectos de publicidad registral, cabe destacar que aunque la renuncia no accede al Registro como derecho real autónomo, se debe solicitar nota marginal de constancia en el folio real⁵⁰, enervando la eficacia frente a terceros y dotando de seguridad al tráfico. De otro modo, los comuneros podrían argumentar posteriormente que la renuncia fue otorgada en circunstancias distintas o bajo presión.

3.2. Pacto de indivisión inscrito (ex art. 400.2 CC)

Para eludir el riesgo de división judicial durante los períodos críticos de instalación y las primeras fases de explotación del Parque, se suscribirá un pacto de indivisión con eficacia real mediante su inscripción registral. El límite legal del art. 400.2 CC es de diez años. Este pacto constituye una limitación voluntaria y temporal del derecho de división, vinculante para todos los comuneros que lo suscriben. Su inscripción en el Registro de la Propiedad, requisito para su oponibilidad frente a terceros adquirentes de las cuotas, lo configura como una verdadera carga real sobre la finca.

Durante la vigencia del pacto, ningún comunero puede instar la *actio communi dividundo* para forzar la división de la cosa. Asimismo, los comuneros quedan vinculados a la comunidad durante el plazo pactado; no pueden imponer una salida unilateral. Por ende, si un comunero viola el pacto e intenta forzar judicialmente la división, los demás podrán accionar contra él por incumplimiento de contrato. Además, a diferencia del pacto meramente consensual, el pacto inscrito es oponible a terceros adquirentes de las cuotas.

Sin embargo, el principal obstáculo del pacto de indivisión radica en su limitación temporal legal de diez años ya mencionada. Dado que el Proyecto requiere un horizonte de treinta años, la estrategia jurídica debe contemplar prórrogas sucesivas. La doctrina de la DGRN (*vid.* Resolución de 12 de abril de 2023⁵¹) admite que, antes del vencimiento del plazo (idealmente durante los años octavo a noveno), los comuneros acuerden por unanimidad una nueva prórroga (“nueva convención”) por otros diez años. Sin embargo, esta prórroga requiere

⁴⁹ Por ello, también se dejará constancia de que el renunciante ha sido informado de las consecuencias jurídicas y económicas inherentes a su renuncia.

⁵⁰ El Notario hará constar el otorgamiento simultáneo de la renuncia al retracto y el negocio jurídico de la compraventa, con objeto de crear un vínculo indisoluble entre ambas. Esto alerta a futuros adquirentes de que el derecho ha sido extinguido y facilita la prueba de su extinción. *Cf.*: AA.VV. (dirs.) MURGA FERNÁNDEZ, J. P. y VIGIL DE QUIÑONES OTERO, D., *Manual de Derecho Inmobiliario Registral (Adaptado a la Ley 11/2023)*, Aranzadi La Ley, Madrid, 2024, p. 340 y ss.

⁵¹ BOE núm. 107, de 5 de mayo de 2023.

unanimidad nuevamente. Si al año noveno uno solo de los comuneros minoritarios se niega a firmar la prórroga, el pacto se extinguirá automáticamente al año décimo, y a partir de ese momento, reactivaría el riesgo de división. Para neutralizar este riesgo, se recomienda formalizar el primer pacto de indivisión entre los años cero y diez del Proyecto por diez años; una primera prórroga (a negociar en el año octavo o noveno) por otros diez años⁵² y, finalmente, confiar en la opción de compra (con la limitación del plazo de caducidad de cuatro años *ex art. 14 del Reglamento Hipotecario*⁵³, superada en los términos descritos *infra*) para consolidar el 100% antes de que expire dicha prórroga. A mayor abundamiento podría contemplarse la inclusión en el pacto inicial de una cláusula de estímulo que incentive a los comuneros a consentir la prórroga; p.ej. una participación adicional en los dividendos del Proyecto entre los años décimo y vigésimo si aceptan la prórroga.

3.3. Opción de compra integrada con precio decreciente (*step-down*)

3.3.1. Configuración jurídica: concedente y optante

La SPV (en calidad de optante) se reservará un derecho real de opción de compra sobre el 30% de las cuotas indivisas titularidad de los minoritarios (en calidad de concedentes). La inscripción registral de este derecho es constitutiva para garantizar su eficacia *erga omnes* y blindar la posición de la SPV frente a terceros adquirentes o acreedores de los minoritarios.

3.3.2. Superación del límite temporal del art. 14 RH: fundamentación doctrinal

El art. 14 del Reglamento Hipotecario establece un límite de caducidad registral de **cuatro años** para el derecho de opción, un plazo a todas luces insuficiente para la vida útil del Proyecto (treinta años). La inscripción de una opción autónoma por un plazo superior sería calificada negativamente por el Registrador o, peor aún, podría considerarse un fraude de ley si se intentara prorrogar artificialmente.

⁵² Esta prórroga podría configurarse como un compromiso obligacional (reforzado con cláusula penal) de votar a favor de la prórroga en los años noveno a décimo, a fin de cerciorarse de que el eventual ejercicio del derecho de veto de los condóminos no vendedores no la obstaculiza.

⁵³ Art. 14 RH. *Será inscribible el contrato de opción de compra o el pacto o estipulación expresa que lo determine en algún otro contrato inscribible, siempre que además de las circunstancias necesarias para la inscripción reúna las siguientes:*

Primera. Convenio expreso de las partes para que se inscriba.

Segunda. Precio estipulado para la adquisición de la finca y, en su caso, el que se hubiere convenido para conceder la opción.

Tercera. Plazo para el ejercicio de la opción, que no podrá exceder de cuatro años.

En el arriendo con opción de compra la duración de la opción podrá alcanzar la totalidad del plazo de aquél, pero caducará necesariamente en caso de prórroga, tácita o legal, del contrato de arrendamiento. [Énfasis añadido].

Por ello, para validar la inscripción de una opción a largo plazo, *i.e.* treinta años, nos amparamos en la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy DGSJFP), específicamente en su **Resolución de 18 de marzo de 2016**⁵⁴. En su Fundamento de Derecho Cuarto, la DGRN establece que el límite temporal del art. 14 RH está pensado para opciones meramente instrumentales o autónomas, pero no debe impedir la configuración de derechos más complejos cuando existe una **unidad de causa negocial**. La Dirección General razona, citando como criterio interpretativo integrador la Ley 461 de la Compilación de Navarra⁵⁵ y la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del Libro 5º del CC Cataluña, relativo a los derechos reales⁵⁶, que cuando la opción de compra se configura como **pacto accesorio o conexo** a un derecho principal de larga duración (como un arrendamiento o un derecho de superficie), la duración de la opción puede extenderse hasta coincidir con la del contrato principal.

En consecuencia, se propone articular la operación mediante la constitución de:

- i. Un **arrendamiento ordinario** (o de Derecho Común), regido fundamentalmente por la **libertad de pactos** (art. 1255 CC) y supletoriamente por las normas del Código Civil (al tratarse de un arrendamiento de finca rústica para fin industrial, excluido de la LAR y de la LAU).
- ii. O, en su caso, un **derecho real de superficie**.

En ambos casos, se fijará una duración de treinta años y se integrará la opción de compra como cláusula accesorias indisoluble del negocio principal. Al amparo de la citada Resolución, esta configuración **neutraliza el riesgo de calificación negativa** y de fraude procesal, permitiendo que la opción de compra goce de protección registral durante toda la vigencia del contrato base.

⁵⁴ BOE núm.83, de 6 de abril de 2016.

⁵⁵ Ley 461: “El derecho real de opción puede constituirse por un tiempo determinado no superior a diez años. Para su inscripción en el Registro de la propiedad el plazo máximo será de cuatro años, tácitamente prorrogable por otro período igual. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando el derecho de opción de compra se haya constituido como anejo a un arrendamiento, superficie, hipoteca u otro derecho real inscribible en el Registro de la propiedad, su duración podrá alcanzar la totalidad del plazo de éstos, así como sus prórrogas voluntarias, expresas o tácitas”.

⁵⁶ Art. 568-8: “1. El derecho real de opción puede constituirse por un tiempo máximo de diez años. 2. El derecho de opción, por acuerdo de las personas interesadas, puede ser objeto de prórrogas sucesivas, cada una de las cuales no puede exceder del plazo establecido en el apartado 1. 3. La duración del derecho de opción constituido como pacto o estipulación integrados en otro negocio jurídico no puede superar la de éste, con las prórrogas correspondientes”.

3.3.3. Estructura de precio decreciente (“strike price”)

Para alinear los incentivos económicos de los minoritarios con los de la SPV y vencer su resistencia inicial (“hold-out”), se fijará un precio de ejercicio decreciente en el tiempo, reflejando la depreciación funcional del activo y la reducción del periodo de explotación remanente. A título ejemplificativo, podría ofrecerse un incentivo máximo de salida por importe del 100% del valor de mercado entre los años primero y quinto, un 80% del valor de mercado entre los años sexto y decimoquinto y, un 50% del valor de mercado entre los años decimosexto y trigésimo. Nótese que esta estructura presiona financieramente al minoritario para que acepte la salida en las fases tempranas del Proyecto, evitando conductas obstruccionistas a largo plazo.

3.4. Gobernanza: administración y poderes irrevocables

Aunque la SPV goza de mayoría para la administración ordinaria, el art. 397 CC exige unanimidad para actos de disposición o alteración sustancial, como hipotecas globales para refinanciación, o modificaciones estructurales de la instalación). En esta esfera, la minoría conserva un **poder de veto** efectivo que podría paralizar decisiones críticas durante la vida del Proyecto. Para mitigar este riesgo de bloqueo, la operación debe complementarse con mecanismos que permitan a la SPV actuar sin depender de la reiterada firma de los minoritarios. Existen dos vías: (i) formalizar un **acuerdo de administración**, que detalle exhaustivamente las facultades de la SPV, facilitando la delegación operativa; (ii) en caso necesario, recabar **poderes irrevocables** que faculden a la SPV para actuar en nombre de la comunidad en ciertos actos administrativos y registrales.

Para actos de gestión cualificada que exijan la intervención formal de todos los comuneros (trámites urbanísticos, legalizaciones), se recabarán poderes irrevocables de los minoritarios. Aunque el mandato es naturalmente revocable (*ex art. 1732 CC*), la jurisprudencia del Tribunal Supremo⁵⁷ ha validado la irrevocabilidad pactada cuando el poder no se otorga en mera confianza, sino como cumplimiento de una relación jurídica subyacente (la financiación del Proyecto) y en interés del mandatario (SPV) o de terceros (acreedores, las entidades financiadoras).

⁵⁷ *Vid.* STS 31 octubre 1987 (ECLI:ES:TS: 1987:8827) y STS 24 diciembre 1993, Rec. 191/1991 (ECLI:ES:TS: 1993:9169), entre otras.

4. VÍA ADMINISTRATIVA DE CIERRE: LA DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA (DUP) Y EXPROPIACIÓN FORZOSA

Si, a pesar de los mecanismos civiles anteriores, la resistencia de los condóminos no vendedores resultase insalvable (negativa a firmar pactos, bloqueo sistemático en la renuncia al retracto o en la prórroga del pacto de indivisión), la SPV LIFE dispone de una herramienta definitiva de Derecho Público para asegurar la disponibilidad de los terrenos: la **Declaración de Utilidad Pública (DUP)** y el consecuente procedimiento de expropiación forzosa con trámite de urgencia.

4.1. Fundamento legal y naturaleza de la utilidad pública

El art. 54 de la **Ley 24/2013 del Sector Eléctrico (LSE)** declara, con carácter genérico y abstracto, la **utilidad pública** de las instalaciones de generación de energía eléctrica a efectos de expropiación forzosa de los bienes y derechos necesarios para su establecimiento, funcionamiento y mantenimiento, así como de la imposición de servidumbres de paso. Esta declaración genérica del legislador reconoce que los parques fotovoltaicos persiguen un fin de **interés general** (producción de energía renovable, diversificación energética, sostenibilidad ambiental) que justifica, en caso de necesidad, la restricción de los derechos de propiedad privada de terceros. Sin embargo, esta utilidad pública abstracta no habilita directamente para expropiar. Para ello, es necesario un acto administrativo concreto y particularizado: la DUP.

4.2. Procedimiento administrativo: la Declaración de Utilidad Pública (DUP)

Primero. Iniciativa y solicitud. La SPV LIFE deberá solicitar la DUP ante la Administración Pública competente para autorizar el Proyecto. La competencia es variable, ya que si la potencia del Parque no excede determinados umbrales o la autorización es autonómica, la solicitud se dirigirá a la **Consejería de Energía de la Comunidad Autónoma** competente por razón del territorio; mientras que se trata de un proyecto de mayor envergadura o por razones de interés nacional, la competencia corresponderá a la **Dirección General de Política Energética y de Minas** (Ministerio para la Transición Ecológica y Reto Demográfico), pudiendo requerir aprobación del **Consejo de Ministros** en casos excepcionales. Asimismo, la solicitud debe acompañarse de documentación justificativa, incluyendo especialmente una **Relación de Bienes y Derechos Afectados (RBDA)** en la que se identifiquen todas las parcelas catastrales que serán ocupadas o gravadas, indicando sus referencias registrales, propietarios identificados, superficies afectadas y grado de afección (ocupación total, parcial, servidumbre de paso, etc.).

En el caso del Grupo ECOSUN, la RBDA incluiría, como mínimo las fincas sobre las que la SPV ya ostenta el 70% (identificadas por referencias catastrales y registrales); las cuotas del 30% titularidad de los comuneros no vendedores (aunque sean cuotas ideales indivisas, se identificarán por su proporción sobre cada finca matriz); y cualquier terreno contiguo sobre el que sea necesaria servidumbre de paso para acceso, evacuación eléctrica o cualquier otra infraestructura auxiliar.

Segundo. *Momento procesal en relación con los permisos administrativos.* Un aspecto crítico es el *timing* de la solicitud de DUP. Aunque formalmente la solicitud puede acompañar a la de Autorización Administrativa de Construcción (AAC), la doctrina jurisprudencial consolidada del Tribunal Supremo establece que **la DUP no debería otorgarse antes de que se haya aprobado la AAC**, o al menos antes de que el proyecto técnico esté cerrado y justificado. Esto responde al principio de proporcionalidad, pues la Administración debe verificar que la ocupación de terrenos es realmente necesaria para el proyecto autorizado. En la práctica, la secuencia recomendada es: (i) solicitud de Autorización Administrativa Previa (AAP) y tramitación de AAC; (ii) una vez aprobada la AAC, o en la fase final de su aprobación, solicitar la DUP; y (iii) tramitación paralela de la DUP con la de inscripción registral de los documentos de la AAC.

Tercero. *Tramitación administrativa de la DUP: audiencia e información pública.* La Administración, tras recibir la solicitud de DUP, deberá proceder a abrir un **período de información pública** (típicamente 30 días, prorrogables); **notificar individualmente** a todos los titulares de bienes y derechos identificados en la RBDA, informándoles de la incoación del procedimiento de DUP y de sus derechos a formular alegaciones y, por último, permitir que los afectados (los comuneros no vendedores del 30%) presenten **alegaciones** contra la declaración de utilidad pública. Los minoritarios podrían alegar cuestiones técnicas (p.ej., que existen terrenos alternativos menos gravosos, o errores en la identificación de las cuotas), pero difícilmente podrán oponerse al fondo de la declaración, dado que la utilidad pública de la instalación fotovoltaica viene reconocida *ex lege* (art. 54 LSE). Salvo que concurriese sobre los terrenos otra utilidad pública preexistente (monte de utilidad pública, infraestructuras del Estado), la prevalencia del interés energético sobre el interés privado de los comuneros es automática.

Cuarto. *Resolución administrativa: expedición de la DUP.* Transcurrido el período de información pública y evaluadas las alegaciones, la Administración competente **expedirá la Declaración de Utilidad Pública**, formalizándola en resolución administrativa que se publicará

en el Boletín Oficial correspondiente (BOE, BOCAA o BOP, según el nivel administrativo del que se trate). Desde ese momento, la DUP adquiere eficacia *erga omnes* y produce los efectos que se detallan *infra*.

4.3. Efectos jurídicos de la DUP: Inicio del procedimiento expropiatorio

Primero. *Efecto declarativo de necesidad de ocupación.* El art. 56.1 de la LSE establece que “[l]a declaración de utilidad pública llevará implícita en todo caso la necesidad de ocupación de los bienes o de adquisición de los derechos afectados e implicará la urgente ocupación a los efectos del art. 52 de la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa”. Esta norma tiene un significado jurídico capital: la DUP no se limita a declarar una intención o un propósito de la Administración, sino que **genera automáticamente la necesidad de ocupación** desde el punto de vista legal. Dicho de otro modo, la Administración actúa como si ya estuviera autorizada para ocupar, sin necesidad de un acto administrativo adicional de “autorización de ocupación”. La necesidad está *ipso facto* incorporada en la DUP.

Segundo. *Iniciación del procedimiento expropiatorio por trámite de urgencia.* La DUP, en virtud de esa declaración de necesidad, habilita la apertura inmediata del **procedimiento de expropiación forzosa** conforme a la Ley de Expropiación Forzosa (LEF) de 16 de diciembre de 1954, específicamente mediante el **trámite de urgencia** previsto en el art. 52 LEF. El procedimiento de urgencia es más ágil que el procedimiento ordinario, puesto que no requiere obtener previamente la autorización de ocupación por parte de la Administración Pública expropiante (que sería necesaria en el procedimiento ordinario), sino que la urgencia está ya implícita en la DUP.

4.4. Fase ejecutiva del procedimiento de expropiación: ocupación forzosa

Una vez expedida la DUP, comienza la fase ejecutiva del procedimiento expropiatorio, orientada a que la SPV LIFE obtenga la posesión material de los terrenos. Esta fase tiene varios tramos, que detallamos a continuación.

Primero. *Convocatoria y notificación a los afectados.* El órgano administrativo competente (típicamente, la Delegación Territorial del Ministerio o la Consejería autonómica correspondiente) procede a la publicación de edicto en los diarios oficiales (BOE, BOCAA o BOP) informando de la incoación del expediente expropiatorio y convocando a todos los propietarios de bienes y derechos afectados. Posteriormente, se efectúa una notificación individual a cada afectado (a cada uno de los comuneros no vendedores que sean titulares del 30%, incluso aunque sea una cuota indivisa), dándoles un plazo no inferior a treinta días para

que comparezcan al levantamiento de actas de ocupación. En el caso del Grupo ECOSUN, la SPV deberá disponer de un listado exhaustivo y actualizado de los minoritarios, con los domicilios en los que han de ser notificados (extraído del Catastro y del Registro de la Propiedad).

Segundo. *Levantamiento de actas previas de ocupación.* Transcurrido el plazo anterior, se procede al levantamiento de actas previas de ocupación. Este trámite es fundamental para fijar, de forma documentada, cuál es el alcance exacto de la afección que se va a generar. Las actas se levantan en dependencias municipales (habitualmente, en las oficinas del Ayuntamiento) mediante comparecencia del Ayuntamiento de la localidad donde se ubica la finca (actuando en función de garantizar el procedimiento), la Administración expropiante (la Consejería o Dirección General que expidió la DUP), representada por sus técnicos y juristas, el beneficiario de la expropiación (la SPV LIFE), que debe comparecer para defender su interés, y el afectado (cada uno de los comuneros no vendedores), que puede comparecer o no. Si no comparece, se levanta acta en rebeldía. Si comparece, tiene oportunidad de hacer alegaciones sobre el alcance de la afección.

En el acta de ocupación se hará constar la identificación precisa de la parcela o cuota afectada (referencia catastral, superficie, límites); el tipo y grado de afección (si es ocupación total, parcial, o si se impone una servidumbre de paso; para el Parque, será ocupación total del 30%; los daños identificados (se documenta el estado previo de la finca; p. ej., si estaba cultivada, con construcciones, etc.) a efectos de valorar los daños y perjuicios y compensarlos más tarde a través del justiprecio y, finalmente, las alegaciones del afectado (si comparece), que podría alegar, a modo de ejemplo, que la superficie afectada es errónea, o que el tipo de daño es superior al documentado.

Tercero. *Confección de hojas de depósito y tasación de indemnizaciones.* De forma paralela o inmediatamente posterior al levantamiento de actas, la Administración expropiante (a través de sus servicios técnicos y de valoración) procede a la confección de las hojas de depósito. Estas son documentos que contienen la identificación de las fincas afectadas, la tasación administrativa preliminar del valor de las mismas y de los daños y perjuicios derivados de la ocupación, así como el cálculo de la indemnización por ocupación urgente (una estimación rápida que permite al beneficiario hacer depósito y, con ello, acceder a la ocupación inmediata). Insistimos en que esta tasación administrativa es una valoración aproximada, no definitiva. Su propósito es meramente permitir que la SPV LIFE haga depósito de una cantidad y obtenga el acta de ocupación.

Cuarto. *Depósito y consignación previos: obtención del acta de ocupación.* Para poder proceder a la ocupación física de los terrenos, la SPV LIFE deberá hacer un depósito o consignación de la cantidad estimada en las hojas de depósito ante la Caja de Depósitos correspondiente (suele ser dependiente del órgano expropiante o de una institución financiera designada por la Administración). Una vez hecho ese depósito, la Administración levanta formalmente el acta de ocupación, que es un documento administrativo que acredita la realización de la ocupación forzosa, el consentimiento de la Administración para que el beneficiario (la SPV) acceda a la posesión material de la finca, amén de la consignación de fondos para compensar (al menos, preliminarmente) al expropiado. Nótese que el acta de ocupación es un documento administrativo que, aunque no requiere elevación a escritura pública, constituye un título jurídico suficiente para justificar la posesión de la finca. De hecho, es inscribible directamente en el Registro de la Propiedad. Así, la SPV puede comparecer ante el registrador con el acta de ocupación (y copia de la DUP) y solicitar la anotación de la ocupación, que genera un asiento marginal o una nueva inscripción sobre las cuotas expropiadas. A partir de ese momento, la SPV obtiene la posesión jurídica y práctica del 30% expropiado, aunque el dominio pleno se consolida una vez finalizado el procedimiento, con la fijación del justiprecio.

Quinto. *Fase de justiprecio: valoración y acuerdo.* Tras el levantamiento del acta de ocupación, se inicia la pieza de justiprecio, procedimiento para determinar la compensación económica definitiva que debe recibir el expropiado. Su funcionamiento se articula de la siguiente manera:

1.º *Presentación de valoraciones:* cada uno de los comuneros no vendedores, en tanto que afectado, puede presentar una hoja de valoración en la que proponga el precio que considera justo para su cuota expropiada. En paralelo, la SPV (o el órgano de tasación de la Administración expropiante) presenta su propia hoja de valoración.

2.º *Intercambio de propuestas:* ambas partes conocen las valoraciones de la otra y pueden hacer contrapropuestas o intentar llegar a un acuerdo voluntario sobre el precio definitivo. En caso de alcanzarlo, el procedimiento se resuelve por avenencia, sin necesidad de recurrir al Jurado de Expropiación.

3.º. *Si hubiera desacuerdo:* si expropiado y beneficiario no llegan a acuerdo tras el intercambio de valoraciones (el plazo oscila entre los dos y tres meses, si bien es prorrogable), el expediente se remite al Jurado Provincial de Expropiación (órgano compuesto por

magistrados, arquitectos, ingenieros y representantes de propietarios), que se encarga de fijar el justiprecio definitivo de forma vinculante.

Sexto. Inscripción registral definitiva. Una vez fijado el justiprecio (bien por acuerdo, bien por sentencia del Jurado), y abonada la indemnización al expropiado, se cancela el asiento de ocupación y se inscribe a nombre de la SPV LIFE la cuota adquirida por expropiación, consolidando la propiedad plena del 100% de la finca.

4.5. Posibilidad de acuerdos voluntarios durante todo el procedimiento

Un aspecto crucial es que el procedimiento expropiatorio no impide los acuerdos voluntarios entre expropiante y expropiado en ningún momento. Incluso después de levantadas las actas de ocupación, e inclusive ya iniciada la pieza de justiprecio, las partes pueden llegar a acuerdos.

De hecho, el mecanismo que rompe la resistencia de los minoritarios, a saber, la mera amenaza verosímil de que la SPV ha iniciado (o va a iniciar) el procedimiento expropiatorio, los incentiva a sentarse a negociar. Numerosos propietarios recalcitrantes, cuando ven que la SPV no da marcha atrás, sino que avanza en la tramitación de DUP y levantamiento de actas, aceptan voluntariamente la compra a precio de mercado, evitándose el procedimiento y sus incertidumbres.

Para el caso del Grupo, este aspecto comporta que durante los meses de tramitación de la DUP y de levantamiento de actas (tiempo que puede extenderse de seis a doce meses), los minoritarios tienen una ventana de oportunidad para negociar voluntariamente con la SPV. Si la negociación falla, el procedimiento continúa hasta la fijación del justiprecio definitiva. Aún con todo, sería muy probable que se lograra cerrar un acuerdo voluntario antes de que el Jurado fijara el precio.

4.6. Plazo total del procedimiento y efectos prácticos

El procedimiento completo de expropiación (desde levantamiento de actas hasta resolución de justiprecio) suele oscilar entre doce y treinta y seis meses, dependiendo del número de afectados dentro de ese 30%, la complejidad de la tasación (si hay muchas edificaciones, cultivos valiosos, etc.), o si se llega a acuerdos voluntarios (más rápido) o si hay que ir a Jurado (más lento). Dado que el Grupo se enfrenta a un número limitado de minoritarios (el 30%) sobre una finca rústica para uso industrial, hay visos de que se produzca una tramitación relativamente ágil del procedimiento, especialmente si se consiguen suscribir acuerdos parciales.

VII. QUINTA CUESTIÓN. DE LA PROTECCIÓN DE LIFE FRENTE A EVENTUALES DERECHOS QUE TERCEROS PUDIERAN OSTENTAR SOBRE LAS FINCAS

La adquisición de activos inmobiliarios para el desarrollo de infraestructuras energéticas (*project finance*) exige superar el estándar de diligencia propio de una compraventa civil ordinaria. LIFE no adquiere meramente terrenos, sino la base física indispensable para la viabilidad de un negocio a treinta años. Por consiguiente, confiar exclusivamente en las manifestaciones de los vendedores o en el régimen dispositivo del Código Civil generaría una exposición a riesgos latentes inasumible para la bancabilidad del Proyecto. Así, para dotar a LIFE de la “mejor de las protecciones”, tal y como solicita el cliente, se propone estructurar la operación mediante una **arquitectura de seguridad jurídica en tres vertientes**, que combina la protección registral, el reforzamiento contractual y la transferencia de riesgos al mercado asegurador.

1. PROTECCIÓN JURÍDICO-REAL: EL BLINDAJE REGISTRAL (*ERGA OMNES*)

La primera y más robusta barrera de protección frente a reclamaciones de terceros reside en la fuerza del sistema registral español. No obstante, para que este blindaje sea efectivo, la operación debe estructurarse en dos fases consecutivas.

1.1. Fase previa: auditoría legal (*due diligence*)

Antes de la firma, es imperativo realizar una investigación exhaustiva que sustente la buena fe exigida por el art. 34 LH. Esta auditoría no debe limitarse a la solicitud de una nota simple, sino que debe abarcar:

- i. *El tracto sucesivo* o verificación de la cadena de transmisiones de los últimos treinta años para descartar vicios de nulidad en los títulos previos.
- ii. *Georreferenciación y coordinación ex art. 38 LH*: ha de examinarse la correspondencia entre la realidad física y la registral mediante informe topográfico. El objetivo es lograr la coordinación Catastro-Registro, de modo que la fe pública registral se extienda no solo a la titularidad, sino también a la delimitación perimetral de la finca (en los términos del art. 38 LH), a fin de evitarle contratiempos a la SPV derivados de posibles disputas de linderos con colindantes.

1.2. Fase de cierre: la figura del tercero hipotecario

Una vez constatada la titularidad, LIFE debe asegurarse la condición de **tercero hipotecario** (*ex art. 34 LH*), adquiriendo a título oneroso, de buena fe⁵⁸ y de titular inscrito, e inscribir su propio derecho. Como la inscripción registral produce el efecto de **fe pública**, en su virtud LIFE sería mantenido en su adquisición aun cuando posteriormente se anulara o resolviera el derecho de los vendedores por causas que no constaran en el Registro. Se trata de que el Proyecto se diseñe con un cierre registral inmediato (*closing*), garantizando que el notario realice la presentación telemática de la escritura en el mismo acto de la firma; de este modo, se bloquea el folio real a favor de la SPV y se cierra la ventana de riesgo de cargas intermedias.

2. PROTECCIÓN JURÍDICO-OBLIGACIONAL: R&W E INDEMNITIES (INTER PARTES)

El régimen de saneamiento por evicción y vicios ocultos del Código Civil (arts. 1475 y 1484 CC) resulta insuficiente para la financiación estructurada, dada la brevedad de sus plazos (seis meses para vicios ocultos *ex art. 1490 CC*) y la incertidumbre sobre el alcance de los daños. Se hace imperativo importar la técnica de las **Declaraciones y Garantías (Representations & Warranties, R&W)**, elevando las manifestaciones de los vendedores a la categoría de obligaciones contractuales esenciales.

2.1. Manifestaciones y Garantías (R&W) reforzadas

En la escritura de compraventa, los vendedores deberán declarar expresamente la veracidad de aspectos críticos, asumiendo responsabilidad objetiva por su inexactitud. A tal efecto, habrán de otorgar, en primer lugar, **R&W sobre titularidad (title warranties)**, en tanto que garantía de plena capacidad dispositiva, titularidad pacífica y ausencia de cargas, gravámenes, arrendamientos ocultos, precaristas o derechos de adquisición preferente de terceros. En segundo lugar, habrán de atenderse a las **R&W medioambientales**, que se traducen en una declaración expresa de ausencia de actividades contaminantes tradicionalmente en el área, inexistencia de expedientes sancionadores y cumplimiento de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

2.2. Cláusulas de indemnidad específica (*specific indemnities*) y lucro cesante

De conformidad con el **art. 1107 CC**, el deudor de buena fe responde de los daños previstos o previsibles. Para evitar disputas interpretativas, la escritura debe definir contractualmente el

⁵⁸ Se constituye no solo por la creencia subjetiva sino por la diligencia que le es exigible al comprador, máxime siendo un profesional del sector.

“daño indemnizable”, estipulando expresamente que este incluirá no solo el valor del suelo, sino el **lucro cesante** (*loss of profit*), entendido como los flujos de caja que la SPV deje de percibir por la imposibilidad de operar la planta a causa de una evicción o contaminación sobrevenida.

2.3. Configuración agravada de la responsabilidad

Para evitar la atomización de la responsabilidad y la insuficiencia del régimen dispositivo civil, se deberán pactar expresamente tres desviaciones del Derecho común, que se sintetizan bajo estas líneas:

- a. *Pacto expreso de solidaridad (novación del régimen del art. 1137 CC)*: en el Derecho privado español rige la presunción de mancomunidad (división de la deuda). Para evitar que LIFE deba reclamar a cada condómino proporcionalmente a su cuota (asumiendo el riesgo de insolvencia de los mayoritarios), se debe pactar expresamente que todos los vendedores responderán con carácter **solidario** del cumplimiento de las obligaciones de saneamiento e indemnización. Esto faculta a LIFE para dirigir la reclamación por el 100% del daño contra el vendedor más solvente (*deep pockets*), sin perjuicio de la acción de regreso interna entre ellos.
- b. *Ultraactividad de las garantías (survival period)*: se ampliará el plazo de caducidad legal de seis meses para vicios ocultos (art. 1490 CC) a un periodo de responsabilidad contractual de **cinco años** desde el cierre. Este marco temporal se alinea con el plazo general de prescripción de las acciones personales (art. 1964 CC), al tiempo que cubre por exceso el plazo de prescripción de las posibles contingencias fiscales⁵⁹ derivadas de la afectación real de la finca.
- c. *Cláusula penal acumulativa (ex art. 1153 CC)*: para el caso de falsedad dolosa en las manifestaciones, se establecerá una cláusula penal que no sustituirá a la indemnización de daños y perjuicios, sino que se **acumulará** a ella. Esta penalidad actuará como

⁵⁹ La extensión de la responsabilidad a cinco años busca cubrir el riesgo de afectación real de los bienes inmuebles (art. 79 de la Ley General Tributaria), en virtud del cual la finca adquirida responde subsidiariamente de ciertas deudas tributarias impagadas por el transmitente, con independencia de quién sea su propietario actual. Esta afectación es especialmente crítica en dos tributos: (i) el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), donde la Ley de Haciendas Locales (art. 64) establece que el inmueble responde de la totalidad de las cuotas pendientes; y (ii) el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP), ya que el bien queda afecto al pago de la liquidación complementaria que pudiera girar la Administración si revisara el valor de adquisiciones anteriores (art. 5 del Texto Refundido de ITP-AJD). Al extender la garantía a cinco años, LIFE queda cubierta durante todo el plazo de prescripción del derecho de la Administración a liquidar dichas deudas (cuatro años) más un margen de seguridad procedimental.

liquidación automática de mínimos (evitando la incertidumbre probatoria sobre daños morales o reputacionales inmediatos), sin perjuicio del derecho de LIFE a reclamar adicionalmente la indemnización por el daño patrimonial excedente (incluido el lucro cesante) que logre probar.

2.4. Mecanismo de retención (*escrow account*)

Para mitigar el riesgo de insolvencia sobrevenida de los vendedores tras la venta, se recomienda constituir un depósito notarial (*escrow*) reteniendo un porcentaje del precio durante un periodo de seguridad (dieciocho a veinticuatro meses). Se propone fijar este importe en una horquilla del 10-15% del precio de compra, cifra que responde a una estimación prudencial para cubrir la eventual liquidación complementaria del ITP, cuyo tipo impositivo medio oscila en esos márgenes, más la penalidad pactada, sin comprometer excesivamente la liquidez inmediata del vendedor. Este fondo actuará como garantía líquida de ejecución automática ante contingencias *post-closing*, evitando la necesidad de litigios complejos contra los transmitentes.

3. PROTECCIÓN ECONÓMICA-FINANCIERA: ASEGURAMIENTO Y TRANSFERENCIA DE RIESGO (*TITLE INSURANCE*)

Aun con las protecciones anteriores, existen riesgos que escapan tanto al filtro registral como a la solvencia de los vendedores. Para estos supuestos, y respondiendo a la necesidad de máxima protección, se justifica la contratación de un **seguro de título (*title insurance*)**, muy extendido en la práctica anglosajona.

3.1. Justificación dogmática bajo derecho español

Si bien el sistema español de seguridad jurídica preventiva es robusto, no es absoluto. La pertinencia del seguro de título en esta operación se fundamenta en la existencia de **riesgos “extra-registrales”** y lagunas de inoponibilidad, que procedemos a desarrollar brevemente:

- a. *Las fincas no inmatriculadas*: habida cuenta de que dos de las cinco fincas no constan en el Registro, ha de partirse de la premisa de que, respecto de ellas, resulta inaplicable el principio de fe pública registral del art. 34 LH. LIFE adquiere “a ciegas” desde la óptica registral, asumiendo el riesgo íntegro de que aparezca un tercero con mejor derecho civil. Hasta que se logre la inmatriculación (vía art. 203 y ss. LH), el *title insurance* es el **único mecanismo de cobertura real** frente a la pérdida del dominio.
- b. *Defectos de tracto ocultos*: el seguro cubre vicios de nulidad radical en la cadena de transmisiones previa, p.ej. suplantaciones de identidad, falsedad documental,

incapacidad no declarada de anteriores transmitentes, etc. que, aunque infrecuentes, podrían destruir la protección del tercero hipotecario.

- c. *Cargas administrativas tácitas*: existen limitaciones legales del dominio, p.ej. infracciones urbanísticas, afecciones fiscales o medioambientales, etc. que, sin constar inscritas, gozan de preferencia legal y pueden afectar al nuevo propietario.
- d. *Usucapión contra tabulas*: cubre el riesgo de prescripción adquisitiva consumada por colindantes sobre franjas del terreno (art. 36 LH) que generen disputas de linderos, aspecto crítico en suelo rústico.

3.2. Valor estratégico y cobertura

La póliza de título no sustituye la función del Registro, sino que cubre sus intersticios. Su valor añadido es doble. Por una parte, en lo referido a la defensa jurídica, la aseguradora asume la dirección letrada y los costes de defensa ante cualquier reclamación de terceros, liberando a LIFE de la gestión procesal. Por otra parte, con respecto a la preservación de los flujos de caja del Proyecto y, a diferencia de la acción de saneamiento civil, que se limita a restituir el precio, el seguro cubre el quebranto económico operativo (*business interruption*), e indemniza por la pérdida de beneficios derivada de la paralización del proyecto por causas legales cubiertas.

3.3. Seguro de responsabilidad medioambiental

Análogamente, para mitigar los riesgos derivados de la calidad del suelo⁶⁰, se impone la contratación de una **póliza de responsabilidad medioambiental específica** (conocida en la práctica internacional como *Pollution Legal Liability* o PLL), diseñadas para cubrir: (i) la **contaminación histórica** o preexistente desconocida; (ii) la contaminación gradual (no accidental); y (iii) los costes de reparación primaria, complementaria y compensatoria exigidos por la Administración Pública competente.

Es importante destacar que este instrumento se encuentra plenamente consolidado en el mercado asegurador español. Aunque el art. 24 de la Ley 26/2007, de 23 de octubre, de Responsabilidad Medioambiental, configura la constitución de la garantía financiera como obligatoria únicamente para las actividades del Anexo III (carácter que, en principio, no ostenta la generación fotovoltaica, siendo para ella potestativa *ex art. 24.3*), la práctica financiera ha convertido esta potestad legal en una exigencia contractual. En efecto, las entidades financieras,

⁶⁰ Aquellos que afloraran pese a haber obtenido con carácter previo un informe de Declaración de Impacto Ambiental (DIA) favorable.

en el marco de las operaciones de *project finance*, exigen invariablemente la suscripción de estas pólizas (articuladas conforme a los estándares de la citada ley) como condición de bancabilidad (*condition precedent*). El objetivo es cubrir la responsabilidad medioambiental inherente a la tenencia del suelo, transfiriendo al mercado asegurador los costes de reparación y descontaminación que, de otro modo, impactarían directamente en la viabilidad económica de la SPV. En este sentido, no es infrecuente que las compañías aseguradoras se apoyen en diferentes mecanismos de **coaseguro** como el Pool Español de Riesgos Medioambientales⁶¹, garante de la existencia de capacidad financiera suficiente en el mercado nacional para cubrir grandes riesgos industriales.

⁶¹ <https://perm-es.com/objetivo/que-me-ofrece>

VIII. SEXTA CUESTIÓN. DE LAS ACCIONES DE LIFE CONTRA LOS TRANSMITENTES POR VICIOS OCULTOS QUE PERJUDIQUEN AL PROYECTO

Ante la eventual aparición de contingencias ocultas, *e.g.* contaminación, cargas no inscritas o defectos físicos, etc. que comprometan la viabilidad del Proyecto, LIFE dispone de un sistema escalonado de remedios jurídicos. La estrategia procesal no debe encaminarse hacia la litigación, especialmente tras la entrada en vigor de la **Ley Orgánica 1/2025**, que impone un requisito de procedibilidad previo a la vía judicial al que se hizo alusión en la tercera cuestión del dictamen. A continuación, se sistematizan las acciones disponibles clasificadas según su naturaleza ejecutiva o declarativa.

1. MECANISMOS DE AUTOTUTELA Y EJECUCIÓN CONTRACTUAL

La principal ventaja de la arquitectura contractual diseñada en la cuestión precedente es que permite a LIFE obtener satisfacción inmediata por mor de la ejecución directa de las garantías pactadas, sin necesidad de auxilio judicial ni sometimiento a requisitos de procedibilidad.

1.1. Ejecución del *escrow* y la cláusula penal

Si los informes técnicos revelan que las manifestaciones de los vendedores eran falsas (*e.g.*, existencia de contaminación no declarada), LIFE activará la **ejecución del depósito notarial (*escrow*)**. A tal efecto, la SPV notificará fehacientemente al notario depositario para que libere los fondos retenidos (10-15% del precio), obteniendo así una reparación inmediata sin necesidad de sentencia judicial⁶². Simultáneamente, si la ocultación reviste caracteres de dolo, se exigirá el pago de la penalidad acordada, estimada en un 20-25% del precio de compra, cifra que busca un equilibrio entre el efecto disuasorio del dolo y la proporcionalidad exigida para evitar su moderación judicial *ex art.* 1154 CC. Esta sanción económica, al ser acumulativa, no impide reclamar los daños excedentes, pero opera como un poderoso mecanismo de presión financiera sobre el vendedor, invirtiendo la carga de la iniciativa procesal⁶³.

1.2. Acción de cumplimiento de R&W (responsabilidad contractual *ex art.* 1101 CC)

Al haber elevado las manifestaciones (*representations*) a la categoría de obligaciones contractuales, su inexactitud habilita a LIFE para ejercitar la acción de indemnización de daños y perjuicios del **art. 1101 CC**, sujeta al plazo de prescripción de cinco años, *ex art.* 1964 CC.

⁶² Al tratarse de un mecanismo de garantía autónomo, la liberación de fondos es inmediata y extrajudicial.

⁶³ Mientras que la SPV recuperaría liquidez inmediatamente, el vendedor tendría ahora la carga de litigar si deseara recuperar ese dinero.

En virtud del pacto de solidaridad, esta acción podrá dirigirse por el 100% del importe contra el vendedor más solvente, reclamando tanto el daño emergente como el lucro cesante expresamente pactado.

1.3. Activación de coberturas aseguradoras y subrogación (plan de contingencia financiero)

Antes de iniciar cualquier escalada litigiosa contra los vendedores, LIFE debe ejecutar las pólizas estratégicas contratadas (*title insurance* y *PLL*). Esta vía ofrece una ventaja doble: (i) **liquidez inmediata**, en tanto que la SPV reclama la indemnización directamente a la compañía aseguradora (solvente y regulada), evitando el riesgo de insolvencia de los transmitentes, y (ii) la **subrogación procesal**, ya que una vez indemnizada LIFE, será la aseguradora quien, por imperativo del **art. 43 de la Ley de Contrato de Seguro**, sustituya a LIFE en el ejercicio de las acciones de repetición contra los vendedores responsables. De este modo, LIFE se retira del pleito (*step-out*), trasladando el coste, el riesgo y la gestión procesal del litigio a la aseguradora.

2. REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD PREVIO A LA VÍA JUDICIAL

Antes de activar la vía judicial contra los vendedores, LIFE deberá haber agotado la cobertura de las pólizas de seguro de título y responsabilidad medioambiental (PLL) contratadas (*vid. supra* Cuestión V). En defecto de las mismas, o si estas resultaren insuficientes, así como si las garantías líquidas (el *escrow*, la cláusula penal) no bastaren para cubrir el daño y LIFE se ve obligada a reclamar el excedente, antes de acudir a los tribunales debe tener presente el art. 5 de la LO 1/2025. Este precepto requiere el intento previo de solución a través de un Medio Adecuado de Solución de Controversias (MASC), como la mediación o la conciliación privada. Este trámite obligatorio demora el acceso al juez. Por ello, la *due diligence* previa y el *escrow* son vitales, toda vez que evitan que LIFE quede atrapada en esta fase prejudicial mientras soporta los costes de la contaminación.

3. REMEDIOS JUDICIALES RESOLUTORIOS Y DE SANEAMIENTO (VÍA DECLARATIVA)

En defecto de las garantías anteriores, o si el daño excede la cobertura financiera de los seguros que se hubieren contratado, LIFE deberá acudir a los remedios típicos del Código Civil. Superado el MASC sin acuerdo, la SPV ejercitará las acciones judiciales, quedando supeditada la elección de una u otra a la entidad del vicio descubierto (gravedad del incumplimiento); veámoslas.

3.1. Ineptitud funcional del objeto: doctrina del *aliud pro alio*

Si el vicio oculto es de tal magnitud que frustra definitivamente la finalidad del contrato (e.g., contaminación severa que impide la obtención de licencias o cargas urbanísticas que hacen inconstruible el Parque), LIFE ejercerá la acción resolutoria general por incumplimiento (**art. 1124 CC**) basada en la doctrina del *aliud pro alio* (entrega de cosa distinta). Conforme a la doctrina del Tribunal Supremo (SSTS 484, 488, 652 y 801/2022, de 15 y 21 de junio, 11 de octubre y 22 de noviembre, cuatro casos prácticamente idénticos de pérdida de eficacia del contrato por frustración de su finalidad)⁶⁴, existe incumplimiento pleno (y no mero vicio) cuando el inmueble entregado padece irregularidades (físicas, urbanísticas o administrativas) que provocan una insatisfacción definitiva del interés del comprador. *Ad casum* si, por ejemplo, existiera una contaminación severa no declarada que impidiera legalmente la actividad industrial, estaríamos ante este supuesto. Además, cuando el defecto hace la cosa “inhábil” para su destino, no se aplican los breves plazos de los vicios ocultos, sino el plazo general de prescripción de las acciones personales (**cinco años**, art. 1964 CC). La pretensión consiste en la resolución del contrato, con la devolución del precio con intereses e indemnización integral de daños (incluyendo el lucro cesante).

3.2. Defectos funcionales: acciones edilicias (vicios ocultos) y cuantificación del daño

Si el defecto disminuye el valor o la utilidad del suelo para el Parque pero no impide absolutamente el Proyecto, se asume que es subsanable (e.g., contaminación moderada), y proceden las acciones edilicias, es decir, de saneamiento por vicios ocultos (arts. 1484 y ss. CC). Para cuantificar el vicio y fundamentar la demanda, LIFE deberá aportar una auditoría ambiental en dos fases⁶⁵ (**Environmental Site Assessment**), prueba de su diligencia probatoria. Aunque el coste de una evaluación preliminar, investigación histórica y visual (**Phase I ESA**) y un muestreo y análisis de suelos (**Phase II**) puede entrañar un coste significativo, dicha inversión es *peccata minuta* comparada con el riesgo de adquirir un pasivo ambiental millonario. Este informe pericial es la pieza clave para cuantificar la rebaja del precio. Si LIFE optase por desistir del contrato debido a los vicios, ejercerá la **acción redhibitoria** (art. 1486.1 CC), exigiendo el abono de los gastos que pagó (y daños si hubo mala fe). Subsidiariamente,

⁶⁴ Sobre la delimitación dogmática entre vicio del consentimiento, vicios ocultos e incumplimiento resolutorio por inhabilidad del objeto (*aliud pro alio*), vid. PERTÍÑEZ VÍLCHEZ, F., “La distinción entre el error vicio y el incumplimiento contractual (*aliud pro alio*) en la compraventa de empresa”, *Anuario de Derecho Civil*, tomo LXXVII, fasc. 1, 2024, pp. 392-396. Disponible en : https://www.boe.es/biblioteca_juridica/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-C-2024-10038100408.

⁶⁵ De acuerdo con el estándar medioambiental de la American Society for Testing and Materials, que es el estándar técnico global (ASTM E1527-13) que define qué se entiende en este tipo de estudios ambientales por *Phase I, Phase II...*

LIFE ejercerá la **acción *quantum minoris*** mediante la que solicitará la reducción del precio (art. 1486 CC) en la cuantía exacta determinada por el informe de la *Phase II* (coste de descontaminación o subsanación del defecto). Adviértase que esta vía está sujeta al plazo de caducidad de **seis meses** (art. 1490 CC), salvo que se haya pactado el plazo de garantía contractual de cinco años (*survival period*), recomendado en la cuestión quinta de este dictamen.

3.3. Saneamiento por evicción (derechos de terceros)

Si un tercero priva a LIFE de la posesión por sentencia firme en virtud de un derecho anterior (art. 1475 CC), el vendedor responderá restituyendo el valor de la finca al tiempo de la evicción, más los frutos, costas y gastos del contrato (si hubo mala fe). A mayor abundamiento, si aparece una carga no inscrita (*e.g.*, servidumbre de paso de un gasoducto) que, de haber sido conocida, habría disuadido la compra, LIFE puede solicitar la rescisión (año uno) o la indemnización (año dos).

4. ACCIONES DE NATURALEZA EXTRA CONTRACTUAL Y ADMINISTRATIVA

4.1. Nulidad por dolo (art. 1269 CC)

Si se acredita que los vendedores conocían el defecto y lo silenciaron maliciosamente (“reticencia dolosa”), LIFE podrá atacar la validez del contrato (art. 1269 CC). Si el dolo fue determinante (dolo causante), procede la nulidad total (art. 1301 CC), sometida a un plazo de caducidad de cuatro años. Sin embargo, si el dolo fue incidental (LIFE habría comprado igual, pero más barato), procede la indemnización de daños y perjuicios (art. 1270 CC), con sujeción al plazo general de prescripción de cinco años previsto en el art. 1964.2. CC.

4.2. Acción de regreso medioambiental

Finalmente, bajo la **Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados**, rige el principio “quien contamina paga”. Si la Administración exigiera a LIFE la descontaminación por su condición de poseedor actual, esta tendrá acción de regreso contra los vendedores (causantes históricos) para recuperar los costes de limpieza, evitando el enriquecimiento injusto de quienes generaron el daño.

IX. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES ESTRATÉGICAS AL GRUPO

Del análisis comparativo efectuado en la **Cuestión I** se desprende que, entre las cuatro alternativas jurídicas examinadas, el derecho real de superficie constituye la opción óptima si el Grupo prima la seguridad jurídica (enfoque conservador) frente a la flexibilidad (menor desembolso inicial, pero quizás mayores cargas diferidas a futuro). Esta recomendación se fundamenta en las siguientes consideraciones:

Primera. El derecho de superficie reúne las características esenciales exigidas por las entidades financieras en operaciones de *project finance* fotovoltaico: (i) naturaleza de derecho real inscribible con plena oponibilidad *erga omnes*; (ii) susceptibilidad de gravamen hipotecario de primer rango conforme al art. 107.5º LH; (iii) duración suficiente para cubrir la vida útil del proyecto (hasta 99 años, conforme al art. 53.2 TRLSRU); y (iv) consolidación jurisprudencial y registral, avalada expresamente por la actual DGSJFP.

Segunda. A diferencia de la adquisición del pleno dominio, el derecho de superficie optimiza la estructura de capital del Proyecto al reducir significativamente el desembolso inicial, sin comprometer la solidez de las garantías reales exigibles por los financiadores. Esta ventaja resulta determinante en el contexto actual de encarecimiento del coste del capital, a lo que se añade una mayor eficiencia fiscal en la gestión del IVA soportado frente a la onerosidad del ITP inherente a la compra de suelo.

Tercera. Frente al arrendamiento de fincas rústicas, el derecho de superficie presenta ventajas decisivas: (i) ostenta naturaleza real, frente a la naturaleza meramente personal del arrendamiento; (ii) es susceptible de hipoteca, a diferencia del arrendamiento, que no puede gravarse con garantía real inmobiliaria; y (iii) goza de plena aceptación por parte de las entidades financieras especializadas en *project finance* del sector fotovoltaico español, mientras que el arrendamiento se expone a eventuales incrementos en los tipos de interés y reducciones en los ratios de financiación.

Cuarta. Las servidumbres atípicas de uso sobre la totalidad del suelo quedan descartadas por diversos motivos, a saber: (i) inseguridad jurídica derivada de la ausencia de jurisprudencia consolidada del Tribunal Supremo; (ii) imposibilidad práctica de obtener financiación bancaria en condiciones competitivas; (iii) limitaciones en cuanto a su aptitud para ser hipotecadas, conforme al art. 108.1. LH; y (iv) riesgo elevado de calificación registral negativa, con los consiguientes retrasos y costes de tramitación de recursos gubernativos.

En consecuencia, se recomienda al Grupo que, si antepone la seguridad jurídica a la flexibilidad, proceda a través de LIFE a la constitución de **derechos reales de superficie** sobre las cinco fincas afectadas. Y ello previa regularización de la situación registral de aquellas que carecen de inscripción (valiéndose de los procedimientos de inmatriculación previstos en los arts. 203 y 205 LH) y previa obtención del consentimiento unánime de los comuneros respecto de la finca en régimen de comunidad de bienes o, subsidiariamente, mediante división judicial conforme al art. 400 CC. Asimismo, el derecho de superficie deberá estructurarse con un plazo de cuarenta años (duplicando la vida útil técnica estimada de la instalación y cubriendo holgadamente el plazo habitual de financiación bancaria)⁶⁶, formalizarse en escritura pública e inscribirse inmediatamente en el Registro de la Propiedad, quedando gravado con hipoteca de primer rango en garantía de la financiación del Proyecto. Se recomienda incluir en el título constitutivo cláusulas de derecho de adquisición preferente, indemnización por extinción anticipada y estabilización frente a modificaciones del planeamiento.

En cuanto a la **Cuestión II**, relativa al alcance del poder concedido, ha quedado patente que el actual es **insuficiente**. Aunque jurídicamente bastaría con otorgar un nuevo poder **general** (*ex art. 1712 CC*) que incluyera **facultades expresas de disposición** (*ex art. 1713 CC* y doctrina de la STS 642/2019), esta parte recomienda, por razones de prudencia financiera y *lex artis*, el otorgamiento de un poder especial si la estrategia empresarial antepone la seguridad jurídica al coste. Dado el rigor de las *due diligence* bancarias en operaciones de *project finance*, la identificación registral de las fincas en un poder especial elimina cualquier riesgo interpretativo sobre la voluntad de los comuneros, blindando la operación frente a reticencias de los financiadores o calificaciones registrales restrictivas. Por tanto, se aconseja recabar un poder especial, notarial y unánime que cumpla taxativamente con los seis requisitos desglosados en el apartado 2.2.2. de este dictamen.

Adicionalmente, en la **Cuestión III** concluimos que, de tramitarse un procedimiento judicial de división de la cosa común, este habría de sustanciarse por los cauces del **juicio verbal** del art. 250.1. 16º LEC, una vez satisfecho el requisito de procedibilidad en los términos de la LO 1/2025. Asimismo, dada la urgencia del calendario del *project finance* del Grupo⁶⁷, se recomienda el uso de la facultad prevista en el **art. 152.1. 2º LEC**, siempre y cuando se instruya

⁶⁶ Esto permite, además, la repotenciación o sustitución de equipos al final de su vida útil inicial (*repowering*).

⁶⁷ Hemos de tener presente que el incumplimiento del calendario de hitos administrativos del Proyecto (Real Decreto-ley 23/2020 (art.1)) desembocaría en la caducidad automática del permiso de acceso y conexión a la red y en la ejecución de la garantía económica (aval) depositada ante el órgano sustantivo (40 €/kW), lo que frustraría irreversiblemente el Proyecto. De ahí que la celeridad procesal no responda a un mero capricho del cliente, sino a una imperiosa necesidad regulatoria.

al procurador para cumplir escrupulosamente con el citado canon de diligencia reforzada. Cumplida esta exigencia, la notificación por procurador resultará no solo expedita, sino también constitucionalmente válida.

Por otra parte, el estudio de la **Cuestión IV** muestra que la adquisición de una cuota indivisa del 70 % resulta jurídicamente viable y compatible con la financiación del Parque siempre que se articule una estrategia dual de blindaje que neutralice la inestabilidad propia del régimen de comunidad. En el plano civil, la operación debe quedar sujeta a la suscripción simultánea de un paquete mínimo de garantías, entre las que han de considerarse en primer lugar la **renuncia** abdicativa y específica al retracto y, en su defecto, el pacto de indivisión inscrito y la opción de compra sobre el 30 % restante, integrada en un derecho principal de larga duración y con precio de ejercicio decreciente, complementado con un acuerdo de administración que concentre en la SPV la gestión ordinaria y que contemple la posibilidad de conferir poderes irrevocables a la SPV. En el plano administrativo, la **Declaración de Utilidad Pública** del Proyecto y la incoación del consiguiente expediente expropiatorio por el trámite de urgencia constituyen *ex lege* la *clave de bóveda* que permite, llegado el caso, forzar la ocupación y posterior adquisición del 30 % recalcitrante, evitando que una minoría de condóminos pueda “secuestrar” el activo (el suelo en el que se emplazará el Parque).

Desde una perspectiva estratégica, se recomienda al Grupo **priorizar la vía del pacto** (renuncia o indivisión y opción de compra) como solución ordinaria de cierre financiero, pero tramitar en paralelo la DUP para disponer de una salida administrativa cierta frente a eventuales minoritarios de bloqueo, asegurando así la plena disponibilidad de los terrenos durante toda la vida útil del Parque.

Para que LIFE cuente con la “mejor protección” posible frente a contingencias ocultas y asegure la bancabilidad del activo, la **Cuestión V** revela que no basta con elevar el estándar de diligencia en la redacción contractual; se requiere implementar un sistema de doble seguridad, tanto jurídica como económica, que blinde el flujo de caja del Proyecto ante cualquier eventualidad. En consecuencia, se recomienda estructurar el cierre de la operación conforme a la siguiente hoja de ruta:

En primer término, y con carácter previo, resulta imperativo subordinar la eficacia de la compraventa a la inmatriculación de las dos fincas no registradas o, ante la previsible demora del expediente de dominio, a la contratación de una póliza de **seguro de título** (*title insurance*). Esta cobertura se erige como condición *sine qua non* para contrarrestar el posible riesgo de

evicción sobre dichas parcelas, ofreciendo una protección financiera inmediata donde la fe pública registral no alcanza.

Simultáneamente, la formalización del negocio debe huir del modelo civil estándar para adoptar un **esquema de responsabilidad agravada**. Esto exige diseñar una escritura que contemple expresamente la solidaridad de los vendedores (derogando el régimen de mancomunidad) y **una cláusula penal cumulativa** que disuada cualquier dolo en las manifestaciones, asegurando que la pena se suma a la indemnización por daños, la cual deberá extenderse expresamente al lucro cesante. La operatividad de este blindaje contractual debe quedar garantizada financieramente mediante la constitución de un depósito notarial o *escrow* (por importe del 10-15% del precio), asegurando así la liquidez inmediata para cubrir tanto las penalidades pactadas como las eventuales derivaciones de responsabilidad fiscal.

Finalmente, la estrategia de cierre ha de completarse con la transferencia del riesgo regulatorio mediante la contratación de una **póliza de responsabilidad medioambiental** (PLL). Este instrumento cubrirá la contaminación histórica desconocida, anticipándose así a la exigencia de bancabilidad que, con total seguridad, plantearán las entidades financieras para aprobar la financiación del Parque.

Por último, de la **Cuestión VI** se extrae que, ante el hallazgo de vicios ocultos, la prioridad de LIFE no debe ser la victoria en un pleito declarativo, sino la recuperación inmediata de la liquidez y el saneamiento del activo en el menor tiempo posible. Para ello, se recomienda seguir una estrategia de presión escalonada que invierta la dinámica procesal habitual.

En un primer estadio, y con carácter inmediato a la detección del incumplimiento, LIFE deberá **ejecutar las garantías líquidas** (el *escrow*) y notificar la aplicación de la cláusula penal cumulativa. Esta maniobra táctica permite a la SPV retener los fondos necesarios para la reparación mientras se discute el fondo del asunto, trasladando al vendedor la carga de iniciar acciones legales si desea recuperar dicho importe.

Simultáneamente, se procederá a la **activación de las coberturas aseguradoras** (*Title* y *PLL*), facilitando la subrogación de las compañías de seguros en la posición de LIFE (*ex art. 43 LCS*). De este modo, se transfiere el riesgo y el coste de la litigación a los aseguradores, permitiendo a la SPV centrar sus recursos en la operación del Parque. Finalmente, la vía judicial (acción *redhibitoria*, acción *quanti minoris*) deberá reservarse como un remedio de *ultima ratio*, priorizando en su planteamiento la acción resolutoria por **ineptitud funcional del objeto** (*aliud pro alio*).

Esta elección estratégica resulta capital para ampararse en el plazo de prescripción general de cinco años, eludiendo así la perentoria caducidad de seis meses que debilita las acciones edilicias tradicionales. En definitiva, la defensa más efectiva de LIFE no residirá tanto en los remedios supletorios del Código Civil, sino en la solidez del paquete de **garantías** diseñada en el cierre de la operación.

X. BIBLIOGRAFÍA

1. NORMATIVA

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

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

Decreto de 14 de febrero de 1947, por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.

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

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

Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico.

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

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

2. JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA DGSJFP

a. Tribunal Constitucional

Sentencia del Tribunal Constitucional núm. 200/2016, de 28 de noviembre (Sala Segunda). Recurso de amparo 4960/2015.

Sentencia del Tribunal Constitucional núm. 73/2023, de 19 de junio (Sala Primera). Recurso de amparo 6520/2021.

b. Tribunal Supremo (Sala Primera, de lo Civil)

Sentencia de 26 de noviembre de 1982 (RJ 1982/6933).

Sentencia de 31 de diciembre de 1991 (RJ 1991/10476).

Sentencia núm. 1192/2007, de 7 de noviembre (RJ 2007/8094).

Sentencia de 20 de julio de 2007 (RJ 2007/4917).

Sentencia núm. 687/2013, de 6 de noviembre (RJ 2013/7502).

Sentencia núm. 1421/2016, de 15 de junio (RJ 2016/2657).

Sentencia núm. 642/2019, de 27 de noviembre (Pleno). Recurso 876/2017.

c. Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (antes DGRN)

Resolución de 2 de noviembre de 2009. BOE núm. 291, de 3 de diciembre de 2009.

Resolución de 15 de febrero de 2012. BOE núm. 62, de 13 de marzo de 2012.

Resolución de 12 de abril de 2023. BOE núm. 107, de 5 de mayo de 2023

Resolución de 22 de mayo de 2023. BOE núm. 143, de 16 de junio de 2023

Resolución de 10 de septiembre de 2024. BOE núm. 268, de 6 de noviembre de 2024

3. DOCTRINA

AA.VV. (dirs.) MURGA FERNÁNDEZ, J. P. y VIGIL DE QUIÑONES OTERO, D., *Manual de Derecho Inmobiliario Registral (Adaptado a la Ley 11/2023)*, Aranzadi La Ley, Madrid, 2024.

DÍEZ-PICAZO, L., *La representación en el Derecho Privado*, Civitas, Madrid, 1979.

PERTÍÑEZ VÍLCHEZ, F., “La distinción entre el error vicio y el incumplimiento contractual (*aliud pro alio*) en la compraventa de empresa”, *Anuario de Derecho Civil*, tomo LXXVII, fasc. 1, 2024, pp. 381-408.