

A: ECOSUN

De: Teresa Fortuño Sánchez

Fecha: 19 de diciembre de 2025

Asunto: **Dictamen**

## INDICE

1	RESUMEN EJECUTIVO .....	4
2	ANÁLISIS JURÍDICO DEL CASO .....	4
2.1	CONFIGURACIÓN DE LOS DERECHOS DE USO DEL SUELO .....	4
2.1.1	Contrato de arrendamiento .....	5
2.1.1.1	Régimen jurídico .....	5
2.1.1.2	Ventajas e inconvenientes .....	6
2.1.1.3	Oponibilidad frente a terceros .....	7
2.1.2	Derecho de superficie .....	8
2.1.2.1	Ventajas e inconvenientes .....	10
2.1.2.2	Oponibilidad frente a terceros .....	12
2.1.3	Compraventa.....	13
2.1.3.1	Régimen jurídico .....	13
2.1.3.2	Ventajas e inconvenientes .....	14
2.1.3.3	Oponibilidad frente a terceros .....	16
2.1.4	Usufructo .....	17
2.1.4.1	Régimen jurídico .....	17
2.1.4.2	Ventajas e inconvenientes .....	18
2.1.4.3	Oponibilidad frente a terceros .....	20
2.1.5	Concesión administrativa .....	20

---

2.1.5.1	Régimen jurídico .....	20
2.1.5.2	Ventajas e inconvenientes .....	21
2.1.5.3	Oponibilidad frente a terceros .....	22
2.1.6	Conclusión.....	23
2.2	EL PODER.....	23
2.2.1	Alcance del poder otorgado.....	23
2.2.2	¿Es suficiente el poder para celebrar contrato de uso? .....	24
2.2.3	Requisitos del poder suficiente.....	25
2.2.4	Conclusión.....	26
2.3	PROCEDIMIENTO JUDICIAL .....	27
2.3.1	Medios Adecuados de Solución de Controversias (MASC) .....	27
2.3.2	Tipo de procedimiento declarativo .....	27
2.3.3	Notificación de la demanda y actos de comunicación.....	28
2.3.3.1	Cuando debe solicitarse? .....	29
2.3.4	Conclusión.....	30
2.4	DERECHOS DE LOS COMUNEROS QUE NO VENDEN .....	30
2.4.1	Pactos para eliminar o reducir el riesgo.....	32
2.4.1.1	Renuncia expresa e individualizada al derecho de retracto .....	33
2.4.1.2	Derecho de opción de compra .....	33
2.4.1.3	Pacto de indivisión .....	34
2.4.1.4	Facultad de administración exclusive mediante poderes irrevocables .....	35
2.4.2	Escritura pública.....	35
2.4.3	Conclusión.....	36
2.5	PROTECCIONES FRENTE A LOS EVENTUALES DERECHOS QUE TERCEROS PUDIERAN OSTENTAR SOBRE LAS FINCAS .....	36

---

2.5.1	Due Diligence .....	37
2.5.2	Manifestaciones y garantías contractuales .....	40
2.5.3	Retención de precio y garantías adicionales .....	41
2.5.4	Conclusión.....	43
2.6	ACCIONES DE LIFE FRENTE A OCULTACIÓN DE INFORMACIÓN RELEVANTE POR LOS TRANSMITENTES .....	43
2.6.1	Saneamiento por vicios ocultos (arta. 1484 a 1490 CC) .....	43
2.6.1.1	Saneamiento por cargas o servidumbres ocultas (artículo 1483 CC).....	45
2.6.2	Saneamiento por evicción (artículos 1475 y ss CC).....	46
2.6.3	Ejecución de garantías contractuales (“warranties”) .....	46
2.6.4	Ejecución de garantías adicionales (escrow, avales y seguros).....	47
2.6.5	Acción extracontractual por dolo o negligencia .....	48
2.6.6	Recomendaciones estratégicas .....	50
3	CONCLUSIÓN FINAL .....	51
4.	BIBLIOGRAFÍA.....	53

## **1 RESUMEN EJECUTIVO**

- 1 El presente Dictamen analiza las diferentes opciones jurídicas que garantizan el uso continuado, estable y seguro del suelo en el desarrollo del parque fotovoltaico.
- 2 Las cuestiones planteadas son de gran relevancia para el correcto desarrollo del proyecto del cliente: la configuración de derecho sobre el terreno, la suficiencia o no del poder otorgado por los comuneros, el procedimiento judicial aplicable, los derechos de los comuneros que deciden no vender su correspondiente parte, las distintas protecciones frente a terceros y las acciones ante la ocultación de información relevante por los transmitentes.
- 3 La finalidad del Dictamen consiste en plantear soluciones claves y breves para el cliente. El objetivo es claro; ayudar al cliente a tomar la mejor decisión respecto a su proyecto fotovoltaico, aportando claridad y seguridad jurídica en cada una de las cuestiones analizadas.
- 4 El despacho queda a disposición para cualquier consulta adicional o para profundizar sobre cualquier aspecto tratado.

## **2 ANÁLISIS JURÍDICO DEL CASO**

En las siguientes líneas, se procederá a resolver las siguientes cuestiones planteadas por el cliente:

### **2.1 CONFIGURACIÓN DE LOS DERECHOS DE USO DEL SUELO**

- 5 Para garantizar el uso continuado y seguro del suelo durante la vida útil del parque fotovoltaico, existen varias figuras jurídicas en el ordenamiento jurídico que se pueden utilizar. A continuación, se describen las principales opciones, sus ventajas, inconvenientes y requisitos de oponibilidad frente a terceros:

## 2.1.1 Contrato de arrendamiento

### 2.1.1.1 Régimen jurídico

- 6 El contrato de arrendamiento aplicable al presente caso es el regulado por el Código Civil (en adelante “CC”) y no por la Ley de Arrendamientos Rústicos (en adelante “LAR”). Esto se debe a que, conforme al artículo 1.1 de la Ley 49/2003, de 26 noviembre, de Arrendamientos Rústicos, “son aquellos contratos mediante los cuales se ceden temporalmente una o varias fincas, o parte de ellas, para su aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal a cambio de un precio o renta.” El artículo 6.5 de la misma ley reitera este criterio.<sup>1</sup> Por tanto, dado que la instalación fotovoltaica no tiene una finalidad agraria, ganadera ni forestal, queda excluida del ámbito de aplicación de dicha ley.
- 7 En consecuencia, el contrato de arrendamiento se regirá por la autonomía de la voluntad de las partes y las normas del Código Civil que resulten aplicables. Esta interpretación ha sido confirmada por la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP) de 22 de mayo de 2023, publicada en el BOE de 16 de junio de 2023, que analiza la inscribibilidad en el Registro de la Propiedad de determinadas cláusulas contenidas en un contrato de arrendamiento de finca rústica para la instalación de placas fotovoltaicas. La resolución parte expresamente de que el arrendamiento de este tipo de instalaciones no se sujeta a la Ley de Arrendamientos Rústicos, sino a las normas del Código Civil y a la autonomía de la voluntad de las partes.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos (Referencia: BOE-A-2003-21616) disponible en: <https://www.boe.es/buscar/pdf/2003/BOE-A-2003-21616-consolidado.pdf>

<sup>2</sup> Resolución de 22 de mayo de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Alcalá la Real a inscribir una escritura de elevación a público de contrato privado de arrendamiento (BOE-A-2023-14395), disponible en <https://www.boe.es/boe/dias/2023/06/16/pdfs/BOE-A-2023-14395.pdf>. A su vez, cabe revisar la normativa local de la determinada Comunidad Autónoma en la que se va a llevar a cabo el proyecto en el caso de que haya alguna regulación local o requisitos de zonificación necesarios para este tipo de proyectos.

### 2.1.1.2 Ventajas e inconvenientes

- 8 El contrato de arrendamiento ofrece una serie de **ventajas** relevantes:
- 9 Una de sus principales es su flexibilidad contractual, ya que conforme al artículo 1255 CC,<sup>3</sup> las partes pueden establecer libremente los pactos, cláusulas y condiciones que consideren oportunos, siempre que no sean contrarios a la ley, la moral o el orden público. Esto permite adaptar el contrato a las necesidades específicas del proyecto, regulando aspectos como la duración (ámbito normal de duración es de 30 años, toda la vida útil en este caso), la renta, las obligaciones de mantenimiento, la posibilidad de establecer servidumbres, cláusulas de salida anticipada, etc. Esta flexibilidad resulta esencial para ajustar el acuerdo a la realidad operativa y financiera de ECOSUN y LIFE.
- 10 Por otro lado, la simplicidad y el menor coste formal en comparación con la constitución de un derecho real. El arrendamiento puede formalizarse mediante un contrato privado, aunque se recomienda la elevación a escritura pública para mayor seguridad jurídica. Esto reduce los costes notariales y fiscales respecto a otras figuras como el derecho de superficie, comentado posteriormente.
- 11 Además, el arrendamiento permite la ocupación inmediata del terreno sin necesidad de dividir el dominio ni crear un nuevo derecho real, lo que agiliza la puesta en marcha del proyecto y facilita el acceso de LIFE al terreno mediante un convenio sencillo. Asimismo, el contrato puede recoger obligaciones específicas adaptadas al proyecto fotovoltaico, como el acceso, mantenimiento, la cesión de servidumbres o resolución anticipada, aportando adaptabilidad.
- 12 Sin embargo, el arrendamiento también presenta **inconvenientes**. Su naturaleza es personal, no real, lo que significa, según el artículo 1257 CC que sus efectos se limitan a las partes contratantes y no se extienden

---

<sup>3</sup> Artículo 1255 CC “Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público.”.

automáticamente a terceros.<sup>4</sup> Esto implica una menor seguridad jurídica frente a eventuales transmisiones del terreno, embargos o ejecuciones hipotecarias, salvo que el contrato esté inscrito en el Registro de la Propiedad y el nuevo titular lo haya conocido y aceptado.<sup>5</sup> Además, existe una cierta incertidumbre respecto a la duración y el carácter asegurado del derecho, ya que la ley y la jurisprudencia establecen límites máximos y supuestos de resolución anticipada que pueden no ajustarse a la vida útil del proyecto.

- 13 Otro aspecto a considerar es que el arrendamiento puede resultar menos atractivo para financiadores e inversores, quienes pueden tener como preferencia derechos reales inscribibles a efectos de seguridad jurídica. Las cuestiones registrales y de publicidad también pueden suponer un obstáculo ya que la inscripción del arrendamiento en el Registro de la Propiedad no es automática ni habitual, lo que puede dificultar la protección del derecho frente a terceros y limitar el acceso a financiación.

### **2.1.1.3 Oponibilidad frente a terceros**

- 14 La oponibilidad es clave a la hora de valorar la seguridad jurídica que ofrece esta figura para proyectos de larga duración o que requieren estabilidad, como los parques fotovoltaicos.
- 15 Por su naturaleza, el arrendamiento es un derecho personal, por tanto solo produce efectos entre las partes contratantes.<sup>6</sup> No obstante, para que el arrendamiento pueda hacer valer su derecho frente a terceros, especialmente en supuestos de transmisión del terreno, es necesario cumplir ciertos requisitos:
- 16 La inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad es el principal mecanismo. Si el arrendamiento está inscrito, el nuevo propietario del terreno queda obligado a respetar el contrato en términos pactados, siempre

---

<sup>4</sup> Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil (BOE-A-1889-4763), disponible en <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>. Artículo 1257 CC “Los contratos sólo producen efecto entre las partes que los otorgan y sus herederos; salvo, en cuanto a éstos, el caso en que los derechos y obligaciones que proceden del contrato no sean transmisibles, o por su naturaleza, o por pacto, o por disposición de la ley.”

<sup>5</sup> Barbara Ariño y Manuel Faus, EFICACIA E INEFICACIA DE LOS CONTRATOS, vLex, disponible en <https://vlex.es/vid/eficacia-ineficacia-contratos-844409059>.

<sup>6</sup> Ver artículo 1257 CC.

que haya conocimiento de su existencia en el momento de la adquisición. Así lo reconoce la doctrina y práctica registral, y lo confirma la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 22 de mayo de 2023, que admite la inscripción de arrendamientos de fincas rústicas para instalaciones fotovoltaicas bajo el régimen del Código Civil.<sup>7</sup>

- 17 En ausencia de inscripción, el arrendatario queda en una posición más débil: si el propietario transmite el terreno, el nuevo titular no está obligado a respetar el arrendamiento, salvo que lo haya aceptado expresamente o que el arrendatario pueda probar que el adquirente conocía la existencia del contrato y consintió su mantenimiento. Además, la falta de inscripción dificulta la protección del arrendatario frente a embargos, ejecuciones hipotecarias u otras cargas que puedan recaer sobre el terreno.

### 2.1.2 Derecho de superficie

- 18 El derecho de superficie es una figura jurídica que permite a una persona, denominada superficiario, utilizar y disfrutar de un terreno que pertenece a otra persona, durante un tiempo determinado, sin llegar a ser propietario del suelo.
- 19 El derecho real de superficie está regulado principalmente en los artículos 53 y siguientes del 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 (en adelante, “TRLRS”).<sup>8</sup> Según el artículo 53.1 TRLRS, el derecho real de superficie “atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas”.<sup>9</sup> Además, para su válida constitución, el mismo

---

<sup>7</sup> Resolución de 22 de mayo de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Alcalá de Henares a inscribir una escritura de elevación a público de contrato privado de arrendamiento (BOE-A-2023-14395), disponible en <https://www.boe.es/boe/dias/2023/06/16/pdfs/BOE-A-2023-14395.pdf>.

<sup>8</sup> 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 (BOE-A-2015-11723) disponible en <https://www.boe.es/buscar/pdf/2015/BOE-A-2015-11723-consolidado.pdf>.

<sup>9</sup> Alberto Pelaez Camas, DERECHO DE SUPERFICIE: REGULACIÓN Y CARACTERÍSTICAS, RocaJunyent (último acceso 11 septiembre 2025, <https://gaona.rocajunyentgrupo.com/derecho-de->

precepto exige dos requisitos esenciales: (i) formalización en escritura pública, (ii) inscripción en el Registro de la Propiedad. En la escritura debe figurar el plazo de duración del derecho, que no podrá exceder de 99 años (aunque el Código Civil no fija plazo alguno).<sup>10</sup> El derecho se extingue al concluir el plazo establecido en el contrato o su prórroga.

- 20 La doctrina distingue dos modalidades:
- Superficie civil: De naturaleza civil, regulada por el Derecho civil, aplicable a relaciones entre particulares.
  - Superficie urbanística: De naturaleza administrativa, vinculada a la ordenación territorial y ejecución de planeamiento urbanístico.
- 21 Mediante este derecho, el superficiario<sup>11</sup> puede construir, mantener y aprovechar edificaciones, instalaciones o mejoras sobre el terreno durante el plazo pactado, que se recoge en el contrato de constitución del derecho de superficie. Normalmente, el superficiario abona una cantidad periódica o única al titular del terreno (concedente) como contraprestación por este derecho. Cabe señalar que, aunque el superficiario goza de amplias facultades sobre el terreno y lo que en él edifique, la propiedad del suelo sigue perteneciendo al concedente. El derecho de superficie se otorga por un periodo concreto, que puede ser prorrogable o no, según lo acordado, e incluso puede ser vitalicio en algunos casos. Además, el superficiario tiene la posibilidad de transmitir o ceder su derecho a terceros, salvo que el contrato disponga lo contrario. Esta figura se utiliza habitualmente cuando el propietario del terreno no desea venderlo, pero sí está dispuesto a permitir que otra persona lo utilice y desarrolle proyectos sobre él. Es

---

superficie-regulacion-y-caracteristicas/) (“el derecho de superficie ocupa un lugar preeminente. Siendo derecho sobre cosa de otro no deja de ser derecho sobre cosa propia, mientras dura.”).

<sup>10</sup> Los artículos 53 y 54 de dicha Ley se redactaron a la luz de la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997 en la que son considerados legislación civil dictada al amparo del punto 8 del apartado 1 del artículo 149 de la Constitución. No obstante, la regulación del derecho real de superficie como instrumento de política urbanística corresponde a las Comunidades Autónomas. Por tanto, se trata de una norma de política urbanística, de desarrollo de la ley estatal, y que la Ley del Suelo ha sido la encargada de llenar el vacío del Código Civil dando contenido normativo al derecho real de superficie.

<sup>11</sup> El superficiario es el propietario de lo edificado y tiene la obligación de construir en el plazo convenido.

especialmente útil en ámbitos como el desarrollo inmobiliario, la explotación de recursos o la instalación de infraestructuras, como ocurre en el caso de parques fotovoltaicos.<sup>12</sup>

- 22 En el contexto de proyectos privados, como los parques fotovoltaicos, la modalidad habitual es la superficie civil, que otorga al superficiario la propiedad independiente de las construcciones, infraestructuras o instalaciones levantadas sobre el suelo, así como la posibilidad de explotárselas o transmitir las durante el tiempo pactado.<sup>13</sup>
- 23 El derecho de superficie es una de las figuras más empleadas para estructurar jurídicamente proyectos de energía solar, ya que permite al promotor (superficiario) desarrollar instalaciones sobre suelo ajeno con plena seguridad jurídica y sin necesidad de adquirir la propiedad del terreno. El superficiario puede explotar, gravar (por ejemplo, hipotecar) o transmitir su derecho, lo que facilita la obtención de financiación y la entrada de inversores. En este contexto, el cedente o concedente es el titular del terreno que otorga el derecho de superficie, mientras que el superficiario es quien lo adquiere y queda facultado para realizar obras o instalaciones sobre la rasante, el vuelo o el subsuelo de la finca.<sup>14</sup>

#### 2.1.2.1 Ventajas e inconvenientes

- 24 El derecho de superficie presenta una serie de **ventajas** que lo convierten en una figura especialmente atractiva para el desarrollo de infraestructuras como parques fotovoltaicos:
- 25 En primer lugar, su naturaleza real e inscribible, regulada en el artículo 53.2 del TRLS, permite su acceso al Registro de la Propiedad, lo que otorga estabilidad y una sólida seguridad jurídica tanto al superficiario como a los

---

<sup>12</sup> Boltas Boyé Abogados, El Derecho de Superficie: Características y Regulación (18 de febrero de 2022), <https://vbbabogados.com/blog/el-derecho-de-superficie-caracteristicas-y-regulacion/>.

<sup>13</sup> Alberto Pelaez Camas, DERECHO DE SUPERFICIE: REGULACIÓN Y CARACTERÍSTICAS, RocaJunyent (4 de junio 2021), <https://gaona.rocajunyentgrupo.com/derecho-de-superficie-regulacion-y-caracteristicas/>.

<sup>14</sup> Boltas Boyé Abogados, El Derecho de Superficie: Características y Regulación (18 de febrero de 2022), <https://vbbabogados.com/blog/el-derecho-de-superficie-caracteristicas-y-regulacion/>.

inversores y entidades financieras. Esta inscripción garantiza la oponibilidad frente a terceros, aspecto fundamental en operaciones que requieren garantías robustas.

- 26 Otra ventaja destacable es la posibilidad de pactar una duración prolongada, hasta un máximo de 99 años,<sup>15</sup> lo que facilita la adaptación del derecho al horizonte temporal de proyectos de larga vida útil, como es el caso de las instalaciones fotovoltaicas. Así, el cliente puede asegurar el uso del suelo durante todo el ciclo de vida del proyecto, sin necesidad de adquirir la propiedad del terreno. Con respecto a este punto, el cliente ha manifestado que desea un plazo mínimo de 30 años, lo cual se cumpliría.
- 27 El derecho de superficie es, además, transmisible y susceptible de ser gravado, conforme al artículo 54.1 TRLS. Esto significa que el superficiario puede hipotecar su derecho, lo que resulta clave para acceder a la financiación necesaria para la ejecución y explotación del proyecto. La separación entre la propiedad del suelo y la de las instalaciones permite explotar económicamente las infraestructuras sin realizar una inversión inicial tan elevada como la que supondría la compra del terreno, lo que la doctrina considera una herramienta fundamental para el sector energético.
- 28 Asimismo, el carácter real e inscribible del derecho de superficie proporciona una mayor confianza a inversores y financiadores, consolidándose como la figura preferente en el sector fotovoltaico por su equilibrio entre seguridad jurídica, estabilidad temporal y garantías reales suficientes para atraer inversión a largo plazo. Su carácter temporal, con posibilidad de extenderse hasta el máximo legal, permite equilibrar los intereses del propietario del suelo y del superficiario, situándose como una figura intermedia entre la propiedad plena y el arrendamiento civil.
- 29 No obstante, el derecho de superficie también presenta ciertos **inconvenientes** que deben ser valorados:
- 30 Su constitución exige el cumplimiento de determinadas formalidades, como la elevación a escritura pública y la inscripción registral, lo que implica costes notariales, registrales y fiscales (ITP, AJD o IVA, según el caso). Además, la disociación entre la propiedad del terreno y la de la
- 

<sup>15</sup> Conforme al artículo 53.2 de TRLS. El derecho de superficie es un derecho temporal.

edificación puede generar complejidades operativas en la gestión, el mantenimiento, la reversión al término del derecho o la extinción del mismo.

- 31 Otro aspecto relevante es la extinción y reversión. Al finalizar el plazo pactado, el derecho se extingue y la propiedad de lo edificado revierte al titular del suelo sin indemnización, salvo que se haya pactado lo contrario (artículo 54.5 TRLS). Esto obliga al superficiario a prever contractualmente cómo se gestionará dicha reversión y sus implicaciones económicas. La tributación específica de la constitución, transmisión o extinción del derecho puede añadir cargas fiscales adicionales, lo que requiere un análisis detallado de la fiscalidad aplicable.
- 32 Por último, aunque el superficiario adquiere un derecho real, sigue existiendo una dependencia respecto al terreno ajeno, por lo que es esencial asegurarse de que el suelo esté libre de cargas o gravámenes que puedan afectar al proyecto, así como establecer con claridad contractual la relación con el propietario del suelo.

#### **2.1.2.2 Oponibilidad frente a terceros**

- 33 La oponibilidad es un aspecto fundamental en el derecho de superficie, especialmente en operaciones que requieren seguridad jurídica frente a terceros, como la financiación de grandes proyectos o la entrada de nuevos inversores. En términos jurídicos, implica que el derecho de superficie, una vez válidamente constituido, puede hacerse valer frente a cualquier tercero, incluidos futuros adquirentes del terreno, acreedores hipotecarios o cualquier persona que pretenda ejercer derechos sobre la fina.
- 34 Para que sea plenamente oponible, la legislación exige el cumplimiento de dos requisitos:
- Formalización en escritura pública: El derecho debe constituirse mediante escritura pública otorgada ante notario, lo que garantiza la autenticidad y la claridad de las condiciones pactadas entre las

partes. En la escritura debe figurar el plazo de duración del derecho.<sup>16</sup>

- Inscripción en el Registro de la Propiedad: solo tras su inscripción registral el derecho de superficie adquiere eficacia *erga omnes*, es decir, frente a cualquier tercero. Esta inscripción es la que dota al superficiario de una protección sólida, permitiéndole ejercer su derecho incluso ante eventuales transmisiones del terreno, embargos, hipotecas u otras cargas posteriores. La inscripción en el Registro no solo protege al superficiario, sino que aporta transparencia al tráfico jurídico inmobiliario, ya que cualquier interesado puede conocer las condiciones y existencia del derecho de superficie consultando en el propio Registro. Además, la inscripción es un necesaria para que el derecho pueda ser objeto de hipoteca, clave para la obtención de financiación en proyectos como el del presente caso. En el caso de que no se inscriba, su eficacia quedará limitada a las partes firmantes no pudiéndose hacer valer frente a terceros de buena fe que adquieren derechos sobre el terreno.

### 2.1.3 Compraventa

#### 2.1.3.1 Régimen jurídico

- 35 La compraventa es el contrato mediante el cual una parte se obliga a entregar una cosa determinada y la otra a pagar por ella un precio cierto en dinero o signo que lo represente. Así lo recoge el artículo 1445 CC “[p]or el contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente.” Constituye, por tanto, el principal medio de adquisición del derecho de propiedad, siendo el título traslativo que

---

<sup>16</sup> Los artículos 53 y 54 de dicha Ley se redactaron a la luz de la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997 en la que son considerados legislación civil dictada al amparo del punto 8 del apartado 1 del artículo 149 de la Constitución. No obstante, la regulación del derecho real de superficie como instrumento de política urbanística corresponde a las Comunidades Autónomas. Por tanto, se trata de una norma de política urbanística, de desarrollo de la ley estatal, y que la Ley del Suelo ha sido la encargada de llenar el vacío del Código Civil dando contenido normativo al derecho real de superficie.

permite LIFE adquirir el dominio pleno sobre los terrenos en que se instalará el parque fotovoltaico.

- 36 Este contrato, caracterizado por su naturaleza consensual, bilateral y onerosa, se perfecciona por el mero consentimiento sobre la cosa y el precio,<sup>17</sup> aunque la transmisión del dominio (adquisición efectiva de la propiedad) requiere la entrega o tradición del bien conforme al artículo 609 CC.<sup>18</sup>
- 37 La propiedad otorga a su titular el poder más amplio posible sobre un bien, comprendiendo las facultades clásicas de uso (*ius utendi*), disfrute (*ius fruendi*) y disposición (*ius abutendi*), así como la acción reivindicatoria frente a quien lo posea indebidamente. Sin embargo, este dominio no es absoluto, sino que está sujeto a una serie de limitaciones derivadas de normas urbanísticas, medioambientales, de ordenación del territorio o interés público.
- 38 En el contexto del proyecto ECOSUN, la adquisición del suelo mediante compraventa situaría a la sociedad vehículo LIFE como propietaria del terreno, eliminando riesgos derivados de derechos de terceros y proporcionando una posición jurídica estable y segura para la financiación del proyecto.

### 2.1.3.2 Ventajas e inconvenientes

- 39 La compraventa presenta una serie de **ventajas** relevantes para la configuración de derechos de uso del suelo en proyectos:
- 40 Otorga un derecho real pleno y protegido, en el sentido de que la propiedad confiere al titular la facultad de usar, disfrutar, disponer y defender el bien frente a cualquiera, tal y como reconoce el artículo 348 CC. Ningún otro derecho real proporciona un poder tan amplio ni una protección tan intensa.

---

<sup>17</sup> Artículo 1445 CC.

<sup>18</sup> Artículo 609 CC.

- 41 La inscripción de la compraventa en el Registro de la Propiedad aporta la máxima seguridad jurídica, ya que produce efectos de publicidad y legitimación del dominio como se verá posteriormente.
- 42 Desde una perspectiva económica-financiera, la titularidad dominical facilita la obtención de financiación, aunque la propiedad del terreno puede ofrecerse como garantía hipotecaria directa según los artículos 104 y 105 de la Ley Hipotecaria (en adelante “LH”). Esto reduce el riesgo para el financiador o inversor y mejora las condiciones crediticias del proyecto. Asimismo, la propiedad garantiza la estabilidad a largo plazo, al no estar sujeta a plazos ni condicionamientos temporales, permitiendo la explotación continuada del terreno durante toda la vida útil del parque fotovoltaico, sin depender de renovaciones, caducidades o reversión.
- 43 Finalmente, el propietario puede constituir sobre su dominio otros derechos reales, como servidumbres de paso, usufructos o incluso un derecho de superficie a favor de terceros, lo que otorga una gran flexibilidad jurídica al proyecto.
- 44 Sin embargo, la compraventa también presenta ciertos **inconvenientes**:
- 45 La necesidad de realizar una inversión inicial elevada, lo que puede reducir la rentabilidad inicial del proyecto en comparación con otras opciones como el arrendamiento o el derecho de superficie. Además, la adquisición de la propiedad conlleva una carga tributaria significativa, ya que implica el pago de impuestos como el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP), Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (AJD) y tributos periódicos como el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).
- 46 Por otro lado, a pesar de que la propiedad es el derecho más amplio, no es ilimitado. La Constitución, en su artículo 33.2 y el artículo 348 CC sujetan su ejercicio a la función social del bien, por lo que pueden imponerse ciertas restricciones derivadas de la ordenación del territorio, normativa medioambiental, servidumbres administrativas o incluso expropiaciones por causa de utilidad pública o interés social.
- 47 Finalmente, el propietario asume la totalidad de los riesgos y cargas sobre el terreno, incluidos los derivados de contaminación, servidumbres ocultas

o deterioro medioambiental,<sup>19</sup> respondiendo con su patrimonio conforme a los artículos 1902<sup>20</sup> y 1908 CC.

### 2.1.3.3 Oponibilidad frente a terceros

- 48 La compraventa de inmuebles produce efectos entre las partes desde el momento en que se perfecciona el contrato, es decir, desde que existe consentimiento sobre la cosa y el precio (artículo 1450 CC).<sup>21</sup> Sin embargo, para que el derecho adquirido sea plenamente oponible frente a terceros, y, por tanto, nadie pueda desconocer la titularidad de LIFE sobre el terreno, es imprescindible la inscripción de la compraventa en el Registro de la Propiedad. Solo la inscripción registral confiere protección *erga omnes*, amparada por el principio de fe pública registral, según el artículo 34 LH.<sup>22</sup>

---

<sup>19</sup>Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico (BOE-A-2013-13645) (es la normativa estatal de referencia que establece el régimen jurídico de estos proyectos, regulando las autorizaciones necesarias para que las nuevas instalaciones operen en plena legalidad, entre otros muchos aspectos). El artículo 54 otorga a las instalaciones eléctricas el carácter general de utilidad pública, comportando la necesidad de ocupación y adquisición de los bienes y derechos afectads. a jurisprudencia y la doctrina destacan que la declaración de utilidad pública de un proyecto debe fundamentarse en una necesidad real y concreta de interés general, y no entenderse como un principio meramente abstracto. No obstante, en la práctica, este requisito suele perder fuerza, ya que no siempre se justifica una causa expropiatoria específica, lo que genera debate sobre la verdadera necesidad de afectar el bien o derecho concreto y sobre si la actuación proyectada responde efectivamente al beneficio colectivo. En consecuencia, resulta imprescindible valorar si existe una auténtica necesidad, asegurando que no haya alternativas menos gravosas que permitan alcanzar el mismo objetivo con igual eficacia (STC nº 48/2005, de 3 de marzo). De este modo, la expropiación debe perseguir el interés general causando el menor sacrificio posible a la propiedad privada.

<sup>20</sup> Artículo 1902 CC “El que por acción u omisión causa daño a otro, interviniendo culpa o negligencia, está obligado a reparar el daño causado.”; Artículo 1908 CC “Igualmente responderán los propietarios de los daños causados: 1.º Por la explosión de máquinas que no hubiesen sido cuidadas con la debida diligencia, y la inflamación de sustancias explosivas que no estuviesen colocadas en lugar seguro y adecuado. 2.º Por los humos excesivos, que sean nocivos a las personas o a las propiedades. 3.º Por la caída de árboles colocados en sitios de tránsito, cuando no sea ocasionada por fuerza mayor. 4.º Por las emanaciones de cloacas o depósitos de materias infectantes, contruidos sin las precauciones adecuadas al lugar en que estuviesen.”

<sup>21</sup> Artículo 1450 CC “La venta se perfeccionará entre comprador y vendedor, y será obligatoria para ambos, si hubieren convenido en la cosa objeto del contrato y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado.”

<sup>22</sup> Jose Luis Pardeiro, *Principio de fe pública registral*, CONCEPTO JURÍDICOS, disponible en <https://www.conceptosjuridicos.com/principio-de-fe-publica-registral/#:~:text=El%20principio%20de%20fe%20p%C3%BAblica,no%20constara%20en%20el%20Registro>. El principio de fe pública registral garantiza la protección del tercero de buena fe que adquiere a título

Esto protege al titular inscrito frente a perturbaciones jurídicas y adquisiciones de terceros de buena fe.

- 49 La formalización de la compraventa en escritura pública es requisito indispensable para su inscripción (artículos 1280.1 y 2,<sup>23</sup> y 32 y 34 LH<sup>24</sup>), y la inscripción aporta la máxima seguridad jurídica, ya que legitima el dominio y consolida la posición del propietario frente a cualquier reclamación o derecho incompatible que pudiera seguir posteriormente. De este modo, la compraventa inscrita constituye una vía sólida y segura para estructurar jurídicamente el uso del suelo en el proyecto fotovoltaico, maximizando la protección registral y facilitando el acceso a financiación bancaria, al ofrecer al financiador las garantías de un derecho real plenamente protegido frente a terceros.

## **2.1.4 Usufructo**

### **2.1.4.1 Régimen jurídico**

- 50 El usufructo es un derecho real de goce que confiere a su titular (usufructuario) la facultad de usar y disfrutar de una cosa ajena, con la obligación de conservar su forma y sustancia, salvo pacto en contrario

---

oneroso un derecho inscrito a nombre de quien figura como titular registral, incluso si posteriormente se anula el derecho del transmitente, siempre que la causa de dicha anulación no aparezca reflejada en el Registro. Con respecto al principio de fe pública registral, la STS 8 de mayo de 2024 recoge que la protección del tercero de buena fe prevista en el artículo 34 LG exige que el transmitente tenga su derecho inscrito o, al menos, presentado en el Registro en el momento de la adquisición, de manera que la fe pública registral no ampara la falta de inscripción previa del título del transmitente, aunque la operación se realice en unidad de acto; Artículo 34 LH “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. La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.”

<sup>23</sup> Artículo 1280.1º y 2º “Deberán constar en documento público: 1.º Los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles. 2.º Los arrendamientos de estos mismos bienes por seis o más años, siempre que deban perjudicar a tercero.”

<sup>24</sup> Artículo 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”.

(artículo 467 CC).<sup>25</sup> La nuda propiedad permanece en manos del propietario, mientras que el usufructuario obtiene la posesión y los frutos naturales, civiles e industriales del bien.<sup>26</sup>

- 51 Su duración puede ser vitalicia o por un plazo determinado (artículo 515 CC)<sup>27</sup>, y puede constituirse por ley, voluntad de las partes o prescripción (artículo 468 CC).<sup>28</sup>
- 52 En el contexto del proyecto ECOSUN, el usufructo permitiría a LIFE utilizar y explotar el terreno necesario para la instalación del parque fotovoltaico, sin necesidad de adquirir el pleno dominio. Esta opción podría resultar adecuada si los propietarios desean conservar la nuda propiedad y solo ceder el uso temporal del suelo.

#### 2.1.4.2 Ventajas e inconvenientes

- 53 El usufructo presenta varias **ventajas**:
- 54 Supone una reducción significativa del coste inicial frente a la compra-venta, ya que únicamente se adquiere un derecho temporal de goce/disfrute y no la plena propiedad, lo que puede resultar más atractivo desde el punto de vista financiero. Además, el usufructo puede pactarse por un plazo determinado, adaptándose perfectamente a la vida útil prevista

---

<sup>25</sup> Artículo 467 CC: “El usufructo da derecho a disfrutar los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia, a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa.”

<sup>26</sup> Cabe recordar las diferencias entre usufructuarios (no dispone de la propiedad del bien, pero sí tiene su uso y disfrute), el nudo propietario (tiene la propiedad del bien, pero no su uso y disfrute) y el propietario pleno (le corresponden tanto la propiedad como el uso y disfrute del bien), *ver* en Simarro García Abogados, NUDA PROPIEDAD, USUFRUCTO Y PLENO DOMINIO: ¿QUÉ SON Y EN QUÉ SE DIFERENCIAN? (13 de junio de 2025), disponible en <https://simarroabogados.com/blog/diferencias-nuda-propiedad-usufructo-pleno-dominio/>.

<sup>27</sup> Artículo 515 CC: “No podrá constituirse el usufructo a favor de un pueblo o corporación o sociedad por más de treinta años. Si se hubiese constituido, y antes de este tiempo el pueblo quedara yermo, o la corporación o la sociedad se disolviera, se extinguirá por este hecho el usufructo.”

<sup>28</sup> Artículo 468 CC: “El usufructo se constituye por la ley, por la voluntad de los particulares manifestada en actos entre vivos o en última voluntad, y por prescripción.”

del parque fotovoltaico (por ejemplo, 30 años), extinguiéndose automáticamente al finalizar el plazo según el artículo 515 CC.

- 55 Por otro lado, la flexibilidad en la gestión, pues el usufructuario puede arrendar o ceder el uso a terceros dentro de los límites pactados (artículos 480 y 497 CC),<sup>29</sup> lo que facilita la explotación y adaptación del proyecto a distintas necesidades. Asimismo, aunque no equivale al dominio, el usufructo es un derecho real inscribible y puede ser objeto de hipoteca, de acuerdo con el artículo 107 LH. Esto permite acceder a financiación bancaria.
- 56 Finalmente, al mantenerse la titularidad del terreno en manos de los propietarios (esto es, la nuda propiedad), puede facilitar la negociación con comuneros que no deseen desprenderse completamente de su derecho.
- 57 Por otro lado, existen ciertos **inconvenientes** que deben ser valorados:
- 58 Su naturaleza temporal implica que, una vez vencido el plazo o fallecido el usufructuario, LIFE perdería el derecho de uso sobre el terreno. Esto supone un riesgo para proyectos de larga duración. Además, el usufructuario no puede alterar la sustancia del bien sin el consentimiento del nudo propietario conforme a lo recogido en el artículo 471 CC.<sup>30</sup> Esto limita la realización de obras o modificaciones estructurales necesarias para la instalación o adaptación del parque. LIFE, como usufructuaria, estaría obligada a conservar el bien y responder de los daños derivados de su explotación (artículos 489 y 500 CC), asumiendo así una responsabilidad directa sobre el estado del terreno.

---

<sup>29</sup> Artículo 480 CC “Podrá el usufructuario aprovechar por sí mismo la cosa usufructuada, arrendarla a otro y enajenar su derecho de usufructo, aunque sea a título gratuito, pero todos los contratos que celebre como tal usufructuario se resolverán al fin del usufructo, salvo el arrendamiento de las fincas rústicas, el cual se considerará subsistente durante el año agrícola.” Y Artículo 497 “El usufructuario deberá cuidar las cosas dadas en usufructo como un buen padre de familia.”.

<sup>30</sup> Artículo 471 CC “El usufructuario tendrá derecho a percibir todos los frutos naturales, industriales y civiles de los bienes usufructuados. Respecto de los tesoros que se hallaren en la finca será considerado como extraño”.

- 59 Desde el punto de vista financiero, el usufructo puede resultar menos atractivo para las entidades bancarias en comparación con la plena propiedad, y que ofrece una garantía menos sólida y estable. Finalmente, cualquier acto de disposición sobre el suelo (como la venta o constitución de hipoteca sobre la nuda propiedad) requeriría la coordinación entre usufructuario y nudo propietario, lo que puede complicar la gestión y la toma de decisiones durante la vigencia del derecho.

### **2.1.4.3 Oponibilidad frente a terceros**

- 60 El usufructo, como derecho real, es oponible frente a terceros desde su constitución, pero la inscripción en el Registro de la Propiedad resulta esencial para garantizar la máxima protección jurídica y publicidad. Solo el usufructo inscrito vincula a futuros adquirentes de la nuda propiedad, asegurando la continuidad del uso durante el plazo pactado y protegiendo al usufructuario frente a transmisiones o gravámenes posteriores.
- 61 En consecuencia, para que el usufructo sobre bienes inmuebles sea plenamente oponible frente a terceros de buena fe, debe constituirse mediante escritura pública e inscribirse en el Registro (artículos 2, 7, 13 y 34 LH). Si no se inscribe, solo será exigible frente a quienes tengan conocimiento efectivo del derecho, perdiendo eficacia frente a terceros que adquieran e inscriban el bien a su nombre.

### **2.1.5 Concesión administrativa**

#### **2.1.5.1 Régimen jurídico**

- 62 La concesión administrativa es un acto unilateral de la Administración Pública por el que se otorga a un particular (concesionario) el derecho a explotar un bien o servicio de titularidad pública bajo determinadas condiciones y por un plazo limitado. Su regulación principal se encuentra en la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (en adelante “LPAP”)<sup>31</sup>, especialmente en los artículos 93 y siguientes. En el ámbito local, en la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local,

---

<sup>31</sup> Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (BOE-A-2003-20254).

así como en los reglamentos patrimoniales autonómicos y municipales aplicables.<sup>32</sup> A diferencia de los derechos reales de naturaleza privada, la concesión no transmite la propiedad ni un derecho real pleno, sino un derecho de uso y aprovechamiento especial sobre bienes de dominio público o, en ocasiones, sobre bienes patrimoniales públicos.<sup>33</sup>

- 63 En el contexto del proyecto ECOSUN, solo sería aplicable si los terrenos pertenecen a una Administración Pública, en cuyo caso LIFE actuaría como concesionaria durante un plazo pactado.

### 2.1.5.2 Ventajas e inconvenientes

- 64 Entre las **ventajas** de la concesión administrativa destaca:

65 El acceso a terrenos públicos sin necesidad de adquirirlos, lo que puede ser determinante en proyectos de gran envergadura. Además, los plazos concesionales suelen ser amplios y adaptables a la vida útil de las instalaciones, y la formalización mediante resolución o contrato administrativo aporta seguridad jurídica y transparencia, al estar sujeta a control público, según el artículo 99 LPAP).

66 El derecho concesional puede ser hipotecado o cedido, previa autorización administrativa, lo que facilita la financiación. Asimismo, el régimen económico suele ser más favorable, ya que normalmente se abona un canon anual en lugar de un precio de adquisición.

67 Sin embargo, la concesión presenta una serie de **inconvenientes** relevantes:

68 Por un lado, su carácter temporal y revocable implica que puede extinguirse por vencimiento del plazo o por razones de interés público, con reversión de los bienes e instalaciones a la Administración, según los artículos 101 y 102 LPAP. El concesionario debe respetar estrictamente las condiciones impuestas, con escaso margen de autonomía, y está sujeto a un

---

<sup>32</sup> Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (BOE-a-1985-5392).

<sup>33</sup> STS 17 de diciembre de 2013, RJ 2014/103.

---

régimen jurídico público, lo que implica mayor complejidad procedimental y control externo.<sup>34</sup>

- 69 Además, la Administración puede modificar unilateralmente las condiciones por interés general, generando incertidumbre y la transmisión o gravamen del derecho requiere autorización expresa, limitando la flexibilidad negocial. Esto puede resultar menos atractivo en el ámbito de la financiación.

### 2.1.5.3 Oponibilidad frente a terceros

- 70 La concesión administrativa, al ser un derecho de naturaleza pública, produce efectos *erga omnes* desde su otorgamiento, pero su eficacia y oponibilidad dependen de su inscripción en el Registro de la Propiedad, cuando recaiga sobre bienes inmuebles patrimoniales,<sup>35</sup> o en los Registros administrativos competentes en caso de bienes de dominio público. Esto garantiza la publicidad del derecho y refuerza la protección del concesionario frente a eventuales terceros adquirentes o interesados.
- 71 El concesionario disfruta de protección en el ejercicio de su derecho, siempre dentro de los límites establecidos en el título concesional y mientras la concesión permanezca vigente. No obstante, la Administración conserva la titularidad del bien y amplias facultades de control, supervisión y extinción, lo que implica que el grado de autonomía y seguridad jurídica del concesionario es inferior al que ofrecen los derechos de naturaleza privada, como la compraventa o el derecho de superficie. Por ello, la concesión administrativa resulta adecuada únicamente cuando los terrenos son de titularidad pública, ofreciendo un equilibrio entre estabilidad para el proyecto y control público sobre el uso y destino del bien.

---

<sup>34</sup> Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (BOE-A-2017-12902).

<sup>35</sup> Artículo 36 del Reglamento Hipotecario, (en adelante, “RH”).

## **2.1.6 Conclusión**

- 72 Tras haber analizado los distintos regímenes jurídicos para configurar el derecho de uso del suelo, el derecho de superficie resulta ser la opción más adecuada y beneficiosa para el proyecto ECOSUN.
- 73 Esta figura ofrece una combinación óptima de seguridad jurídica, estabilidad temporal, flexibilidad operativa y protección frente a terceros, además de facilitar el acceso a financiación y la entrada de inversores. Permite a LIFE explotar y gestionar las instalaciones fotovoltaicas durante toda la vida útil del proyecto, sin necesidad de adquirir la propiedad del terreno, y con la garantía de que el derecho será plenamente oponible frente a cualquier tercero gracias a su inscripción registral.
- 74 Por todo ello, esta figura proporciona un sólido equilibrio entre los intereses del cliente, la seguridad jurídica y la viabilidad económica del proyecto.

## **2.2 EL PODER**

### **2.2.1 Alcance del poder otorgado**

- 75 El poder notarial es el instrumento mediante el cual una o varias personas, en este caso, los comuneros, autorizan a un tercero (apoderado) para actuar en su nombre.<sup>36</sup> El alcance de las facultades conferidas puede ser: (i) general, permitiendo al apoderado realizar la mayoría de los actos patrimoniales del poderante, salvo los personalísimos, o (ii) especial, limitado a uno o varios actos concretos. En ambos casos, el apoderado debe actuar dentro de los límites del poder y siguiendo las instrucciones recibidas. Si se excede, será necesaria la ratificación expresa de los poderantes para que el acto surta plenos efectos según lo establecido en los artículos. 1712 y siguientes del CC.
- 76 En el caso planteado, los comuneros han otorgado un poder notarial a un tercero exclusivamente para formar lotes y dividir el suelo entre los

---

<sup>36</sup> El poder se regula en los artículos 1709 a 1739 CC, en particular los artículos 1712 a 1714 que distinguen entre poder general y poder especial.

condóminos, con el fin de extinguir la comunidad.<sup>37</sup> Este mandato se enmarca en el régimen de la comunidad de bienes regulado en los artículos 392 a 406 CC, donde cada comunero ostenta una cuota ideal sobre el bien, sin correspondencia directa con una parte física del inmueble.

77 Los artículos 397 y 398 CC son claves ya que delimitan los actos permitidos sobre la cosa común:

- Artículo 397 CC prohíbe a cualquier condueño realizar alteraciones o gravámenes sobre la cosa común sin el consentimiento de los demás, exigiendo unanimidad para actos que excedan la mera administración.
- Artículo 398 CC permite la adopción por mayoría de los actos de administración, pero los actos de disposición (como la constitución de derechos reales o la celebración de contratos que afecten al uso o destino de los lotes) requieren el consentimiento de todos los condóminos.

78 Por tanto, el poder otorgado, por su tenor literal, se limita a la división y adjudicación de la cosa común, permitiendo al apoderado realizar los actos necesarios para extinguir la comunidad. No habilita, salvo previsión expresa, para actos posteriores de disposición sobre los lotes resultantes, como la constitución de derechos reales o celebración de contratos de uso. En conclusión, el poder otorgado debe considerarse especial y limitado a la finalidad concreta de dividir y adjudicar la finca, sin que pueda extenderse automáticamente a otros actos de disposición posteriores si no se prevén de forma expresa y detallada en el propio poder.

### **2.2.2 ¿Es suficiente el poder para celebrar contrato de uso?**

79 El proyecto ECOSUN requiere la celebración de contratos que afectan de manera significativa y duradera al destino y valor del suelo, como la constitución de un derecho de superficie por un mínimo de 30 años, servidumbres, arrendamientos de larga duración, entre otros. Todos estos contratos son considerados actos de disposición o gravamen sobre la finca, conforme

---

<sup>37</sup> Conforme al artículo 392 CC “Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas”.

al artículo 398 CC, ya que modifican el uso y destino del bien, limitan el ejercicio de los derechos dominicales y pueden incidir en el valor económico del inmueble.

- 80 En este contexto, y especialmente en el caso de ECOSUN, donde se va a modificar el destino y el valor del bien, es imprescindible el consentimiento unánime de todos los copropietarios. No basta con un poder general ni con acuerdos adoptados por mayoría: se requiere un poder especial, otorgado de forma expresa y detallada, que autorice al apoderado a realizar estos actos de disposición y gravamen. Si no se cumple este requisito de unanimidad y poder especial, la operación carecería de la integridad jurídica necesaria y podría ser impugnada por cualquier comunero que no haya consentido expresamente.
- 81 Tal y como se ha expuesto, el poder otorgado por los comuneros únicamente habilita al apoderado para dividir y adjudicar la finca, sin facultades expresas para celebrar contratos de larga duración, gravar los lotes resultantes o constituir derechos reales sobre ellos. Por tanto, dicho poder resulta insuficiente para atender las necesidades jurídicas del proyecto ECOSUN.
- 82 En consecuencia, el apoderado carece de la representación adecuada para otorgar válidamente los contratos que LIFE requiere para el desarrollo del parque fotovoltaico, siendo necesario un poder especial y expreso, otorgado por unanimidad, que contemple de forma detallada todas las facultades necesarias para la constitución de los derechos y contratos vinculados al proyecto.

### **2.2.3 Requisitos del poder suficiente**

- 83 Para que el apoderado pueda celebrar válidamente los contratos necesarios para el proyecto, el poder debe cumplir ciertos requisitos esenciales. En primer lugar, es imprescindible que sea otorgado por unanimidad de todos los comuneros, debido a que los actos de disposición común requieren el consentimiento de todos los copropietarios, conforme a los artículos 397 y 398 CC.
- 84 El poder debe formalizarse en escritura pública, tal y como exige el artículo 1280 CC y el artículo 3 LH, requisito indispensable para la inscripción

registrar de los derechos que se constituyan. Por último, debe tratarse de un poder especial, con facultades claras, expresas y detalladas, que autoricen al apoderado a realizar todos los actos necesarios para el desarrollo del proyecto. Esto es constituir derechos reales, firmar y elevar a público los contratos, inscribirlos en el Registro de la Propiedad y, en su caso gravar los bienes si la financiación lo requiere.

- 85 Finalmente, es fundamental que el poder tenga las facultades claras, expresas y detalladas. Según lo recogido en el artículo 1713 CC, los actos de disposición requieren poder especial. Por ello, el poder debe detallar, de forma específica, la habilitación del apoderado para: i) constituir un derecho real de superficie a favor de LIFE durante el período que exija el proyecto, ii) otorgar arrendamientos de larga duración o cesiones de uso, iii) constituir servidumbres necesarias para el parque fotovoltaico, iv) gravar la finca mediante hipoteca u otras garantías si la financiación lo requiere, v) negociar, firmar, modificar y elevar a público todos los contratos, así como solicitar su inscripción en el Registro de la Propiedad. En fin, solo un poder con ese contenido expreso y detallado puede garantizar la seguridad jurídica de los contratos necesarios para el proyecto en cuestión.<sup>38</sup>

#### **2.2.4 Conclusión**

- 86 En suma, el poder otorgado por los comuneros, limitado a la división y adjudicación de la finca, resulta insuficiente para la celebración de los contratos necesarios para el desarrollo del proyecto ECOSUN. Para garantizar la validez y eficacia de los actos de disposición vinculados al proyecto, así como la seguridad jurídica necesaria para su viabilidad y financiación, es imprescindible que el apoderado cuente con un poder especial, otorgado por unanimidad, formalizado en escritura pública y con facultades expresas y detalladas para constituir derechos reales, celebrar contratos de uso y realizar todos los actos necesarios. Solo un poder que reúna estos requisitos asegura la plena validez y eficacia de los contratos vinculados al proyecto

---

<sup>38</sup> Cuando el apoderado actúa sin facultades suficientes, el contrato es nulo salvo ratificación previa por el representado (artículo 1259 CC). Además, no puede inscribirse en el Registro de la Propiedad según el artículo 18 LH, lo que genera inseguridad jurídica, dificulta la financiación al exigir las entidades validez registral y pone en riesgo la continuidad del proyecto al impedir constituir eficazmente los derechos de uso. En suma, un poder insuficiente compromete la validez de los contratos y viabilidad económica del proyecto.

y protege la integridad de la operación frente a todos los copropietarios y terceros.

## **2.3 PROCEDIMIENTO JUDICIAL**

### **2.3.1 Medios Adecuados de Solución de Controversias (MASC)**

- 87 Antes de acudir a la vía judicial, la normativa procesal exige agotar los Medios adecuados de Solución de Controversias (en adelante “MASC”), como la mediación, conciliación o negociación, entre otros. Esta exigencia, convertida en un requisito de procedibilidad, reforzada por la Ley orgánica 1/2025<sup>39</sup> y la tendencia actual en materia de eficiencia procesal, convierte el intento de solución extrajudicial en un requisito de procedibilidad para la mayoría de los conflictos civiles, incluida la división de la cosa común.
- 88 El uso de MASC permite explotar acuerdos flexibles y adaptados a las necesidades de los comuneros, evitando la conflictividad y los costes de un litigio. Solo si se acredita documentalmente que se ha intentado sin éxito una solución extrajudicial, por ejemplo, mediante acta de mediación o certificado de intento de acuerdo, se podrá presentar la demanda judicial.

### **2.3.2 Tipo de procedimiento declarativo**

- 89 Tras la reforma introducida por el Real Decreto-ley 6/2023, de 19 de diciembre,<sup>40</sup> que modificó el artículo 250 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante, “LEC”), la acción de división de cosa común se tramita siempre por el cauce del juicio verbal, con independencia del valor del bien o de la cuantía del litigio. Esta modificación supone un cambio relevante respecto al régimen anterior, en el que el tipo de procedimiento dependía del valor del inmueble objeto de división.

---

<sup>39</sup> Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia (BOE-A-2025-76).

<sup>40</sup> Real Decreto-ley 6/2023, de 19 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia en materia de servicio público de justicia, función pública, régimen local y mecenazgo (BOE-A-2023-25758).

- 90 En concreto, el artículo 250.1.16 LEC, en su nueva redacción, recoge expresamente que se decidirán por juicio verbal “aquellas demandas en las que se ejercite la acción de división de cosa común”. De tal forma, se elimina cualquier referencia al valor del bien como criterio para determinar el procedimiento aplicable.
- 91 Esta relevante reforma tenía como objetivo suprimir la audiencia previa, simplificar la tramitación y acortar los plazos procesales. Así, la discusión y la práctica de prueba se concentran directamente en la vista del juicio verbal, evitando dilaciones y agilizando la resolución del conflicto. Esto resulta especialmente relevante en procedimientos con pluralidad de partes, como suele ocurrir en la división de la cosa común, donde la agilidad y certeza procesal son fundamentales para evitar situaciones de bloqueo o inseguridad jurídica.<sup>41</sup>
- 92 Por todo ello, el procedimiento adecuado para la acción de división de cosa común es el juicio verbal, cualquiera que sea el valor del inmueble o la complejidad del asunto.

### **2.3.3 Notificación de la demanda y actos de comunicación**

- 93 La LEC establece que, en los procedimientos de división de cosa común, la regla general es que la demanda y sucesivos actos de comunicación se deben notificar personalmente a los comuneros demandados en el domicilio señalado por la parte actora. Solo si el destinatario ya ha comparecido y designado procurador, las comunicaciones se entienden directamente con dicho representante, conforme al artículo 160 LEC. Sin embargo, al inicio del procedimiento, lo habitual es que los comuneros demandados no hayan designado procurador, por lo que la notificación debe intentarse siempre de forma personal.
- 94 En el caso de que la notificación ordinaria resulte infructuosa, la LEC prevé una vía alternativa: el artículo 161 LEC faculta al Letrado de la Administración de Justicia (en adelante “LAJ”) para autorizar que los actos

---

<sup>41</sup> José Valero, DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN A TRAVÉS DEL JUICIO VERBAL- REAL DECRETO 6/2023, DE 19 DE DICIEMBRE. Abogados Proindiviso, disponible en <https://www.abogadodeproindivisos.es/m%C3%A1s/actualidad/divisi%C3%B3n-de-cosa-com%C3%BAn-por-los-cauces-del-juicio-verbal/>.

de comunicación se practiquen a través del procurador de la parte demandante. Esta modalidad tiene carácter excepcional y solo se puede acordar cuando se hayan agotado razonablemente los medios ordinarios de notificación.

- 95 Para que la LAJ autorice esta forma de comunicación, es necesario acreditar en autos que se han realizado al menos dos intentos de notificación personal en el domicilio del comunero demandado, en días y horas distintos, dejando siempre constancia detallada de todos los resultados. Además, debe haberse practicado las averiguaciones de domicilio previstas en los artículos 155 y 156 LEC, como consultas a padrones, registros y otros organismos, para descartar la existencia de domicilios alternativos, para intentar localizar a los comuneros.
- 96 Únicamente cuando quede debidamente acreditado que la notificación ordinaria no puede llevarse a cabo o resulta claramente ineficaz, cabe plantearse la utilización del mecanismo previsto en el artículo 161 LEC. Dicha solicitud deberá presentarse mediante escrito motivado, una vez consten en autos los intentos infructuosos de notificación y siempre con carácter previo al recurso a la notificación edictal, que tiene naturaleza subsidiaria y excepcional. En el caso de que la LAJ acceda a la petición, facilitará al procurador la documentación necesaria para que este realice el acto de comunicación en nombre del órgano judicial, debiendo acreditar posteriormente en las actuaciones tanto su efectiva realización como las circunstancias en que se haya practicado.
- 97 Por tanto, el artículo 161 LEC asegura la eficacia de los actos de comunicación en este tipo de procedimientos (en los que hay una pluralidad de comuneros) reduciendo dilaciones innecesarias y evitando, el recurso de los edictos, cuando sea posible, que ofrecen menores garantías para el destinatario y la seguridad jurídica del proceso.

### **2.3.3.1 ¿Cuándo debe solicitarse?**

- 98 Para que la notificación de la demanda y de los actos de comunicación se practique a través del procurador del actor, la solicitud no puede formularse de manera preventiva ni junto con la demanda. El art, 161 LEC configura esta vía como subsidiaria y excepcional. Por tanto, solo es procedente cuando ya constan los intentos fallidos de notificación personal en autos.

Estos tienen que ser al menos dos. También, cuando constan las averiguaciones de domicilio razonables conforme los artículos 155 y 156 LEC, y la inutilidad o manifiesta ineficacia de insistir por las vías ordinarias. En suma, la petición debe presentarse mediante escrito motivado una vez se documenten las actuaciones y antes de que el órgano judicial acuerde la notificación edictal, que constituye el último recurso según el artículo 164 LEC.

- 99 Si el LAJ estima la solicitud, entregará al procurador la documentación necesaria para que practique el acto de comunicación en nombre del juzgado, debiendo acreditar posteriormente en autos su efectiva realización y las circunstancias de su práctica. De tal forma, la secuencia correcta exige agotar previamente la notificación personal y las averiguaciones de domicilio, acudir después al mecanismo del artículo 161 LEC mediante solicitud motivada y, solo en defecto de lo anterior, recurrir a los edictos como ultima ratio. De esta manera, se garantizan las garantías procesales y una tramitación ágil en la división de cosa común.

#### **2.3.4 Conclusión**

- 100 En conclusión, el procedimiento judicial para la división de la cosa común se caracteriza por primero intentar resolver mediante los MASC como requisito de procedibilidad. En caso de no prosperar, la acción se tramita por juicio verbal. Además, la LEC establece reglas precisas para la notificación personal, y en caso de dificultad, prevé mecanismos subsidiarios que garantizan la comunicación efectiva y la seguridad jurídica. Todo ello busca agilizar el proceso y evitar dilaciones innecesarias. Para finalizar, cabe resaltar la importancia de otorgar un poder de representación al procurador para proceder a realizar todos los pasos mencionados anteriormente.

#### **2.4 DERECHOS DE LOS COMUNEROS QUE NO VENDEN**

- 101 En situaciones en las que solo algunos condóminos deciden vender su parte estando en un régimen de comunidad de bienes o proindiviso, aquellos que deciden no vender, mantienen intacta su cuota indivisa sobre el porcentaje restante del inmueble. En este caso, el 30%.
- 102 El comprador solo adquiere una participación abstracta en la comunidad, sin que ello le confiera la titularidad exclusiva sobre una parte física

concreta de la finca. Así lo recoge el artículo 392 CC, que define la comunidad como la situación en la que la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas.<sup>42</sup>

- 103 Los condóminos que no venden conservan sus derechos fundamentales. Tienen el derecho a permanecer en la comunidad ya que, ningún copropietario puede ser obligado a abandonar la situación de proindiviso. El artículo 400 CC consagra este principio, permitiendo a cada comunero solicitar la división de la cosa común en cualquier momento, salvo que exista un pacto de indivisión temporal, que puede durar hasta 10 años.<sup>43</sup> Este derecho de división es imprescriptible e irrenunciable, y su ejercicio puede realizarse tanto de forma judicial como extrajudicial, según la voluntad de los comuneros.<sup>44</sup>
- 104 Por otro lado, los condóminos que no venden pueden ejercer el derecho de tanteo o retracto, regulado en el artículo 1522 CC. Este derecho permite que se subroguen en la posición del comprador cuando la parte de uno de los comuneros se transmite a un tercero ajeno a la comunidad. El retracto de comuneros tiene como objetivo evitar el fraccionamiento excesivo de la propiedad y preservar la estabilidad interna de la comunidad. Para ejercer este derecho, los comuneros deben actuar en el plazo legal y reembolsar al comprador el precio y los gastos necesarios.<sup>45</sup>

---

<sup>42</sup> Carmen Fernández-Cabrera, PROINDIVISO, Conceptos Jurídicos, disponible en <https://www.conceptosjuridicos.com/proindiviso/>; Aranzadi la Ley, COMUNIDAD DE BIENES (DERECHO CIVIL), disponible en [https://guiasjuridicas.laley.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUUNDSxNTtLUouLM\\_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhIQaptWmJOcSoAHxvjCjUAAAA=WKE](https://guiasjuridicas.laley.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUUNDSxNTtLUouLM_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhIQaptWmJOcSoAHxvjCjUAAAA=WKE).

<sup>43</sup> El pacto puede ser prorrogado por acuerdo expreso otros 10 años.

<sup>44</sup> Ver artículo 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. Esto, no obstante, será válido el pacto de conservar la cosa indivisa por tiempo determinado, que no exceda de diez años. Este plazo podrá prorrogarse por nueva convención”.

<sup>45</sup> AJF Legal, EL DERECHO DE RETRACTO DE COMUNEROS (27/11/2025), disponible en <https://ajflegal.com/es/blog/derecho-retracto-comuneros/>; Aranzadi la Ley, Retracto de comuneros, disponible en, [https://guiasjuridicas.laley.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAE2OwW7CMAyGn2Y-TikwiYsvBW4TQqyadnVT01pkCS-ROR\\_f0yygHLFmW9X369V8zx6nhmyJIDVF-ycpLNua09JAmH\\_z0jU3MDEptQgNkNZPbBovV2\\_2TkRtqCwmx41hPuAANSu7ICavF0kAaws-eRulJfia4pwnXYe7L\\_M\\_1cqs1zByTEXAT-](https://guiasjuridicas.laley.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAE2OwW7CMAyGn2Y-TikwiYsvBW4TQqyadnVT01pkCS-ROR_f0yygHLFmW9X369V8zx6nhmyJIDVF-ycpLNua09JAmH_z0jU3MDEptQgNkNZPbBovV2_2TkRtqCwmx41hPuAANSu7ICavF0kAaws-eRulJfia4pwnXYe7L_M_1cqs1zByTEXAT-)

- 105 En suma, la situación de proindiviso otorga a los condóminos que deciden no vender una posición sólida, permitiéndoles conservar su cuota ideal, participar en la gestión del bien, en su administración y ejercer acciones legales para proteger sus intereses. La normativa y jurisprudencia refuerzan estos derechos garantizando que la entrada de nuevos comuneros no altere la esencia de la comunidad ni prive a los titulares originales de sus facultades.

#### **2.4.1 Pactos para eliminar o reducir el riesgo**

- 106 El hecho de que el 30% restante de la finca permanezca en manos de los demás condóminos genera un escenario jurídico complejo que puede suponer importantes obstáculos para el desarrollo y la viabilidad del proyecto. Esta situación implica que los comuneros no vendedores conservan derechos de copropiedad sobre una parte significativa del terreno, y, por tanto, tienen la capacidad para bloquear o dificultar decisiones esenciales para la ejecución del proyecto, como la constitución de garantías reales sobre la totalidad del bien. Este aspecto es especialmente relevante desde el punto de vista financiero, debido a que las entidades prestamistas suelen exigir que todo el inmueble quede afecto a las garantías o al menos contar con el consentimiento expreso de todos los copropietarios para formalizar hipotecas u otras cargas.
- 107 Además, la existencia de la comunidad de bienes implica que cualesquiera comuneros, en cualquier momento puede ejercitar la acción de división de la cosa común, derivado a un procedimiento judicial que retrase o perjudique la continuidad del proyecto. Esta incertidumbre jurídica y operativa puede afectar tanto a la planificación como a la obtención de financiación y a la seguridad de las inversiones que se han llevado a cabo.
- 108 Por tanto, es fundamental mitigar y anticipar los posibles riesgos mediante la implementación de mecanismos o pactos que aporten seguridad jurídica y estabilidad al proyecto. A continuación, se proponen los siguientes:

---

[nZK8Mg\\_fBe-Vmc\\_MUU7HKhn3Mgo7pXS5QbOn0uXjzt79uqsWrJa9TMD68rdkvKGHPvu0eI-PrF2taf4AAAA=WKE.](#)

#### **2.4.1.1 Renuncia expresa e individualizada al derecho de retracto**

- 109 El retracto de comuneros es el derecho de adquisición preferente que tienen los copropietarios de una cosa común en el caso en que uno de ellos pretendiera enajenar su parte a un tercero.<sup>46</sup> El derecho de retracto legal de los comuneros, recogido en los artículos 1522 a 1525 CC, permite a los condóminos no vendedores subrogarse en la posición del comprador si la venta se realiza a un tercero.<sup>47</sup> Para ello, lo ideal es conseguir que todos los comuneros firmen una renuncia expresa e individualizada a ejercitar este derecho.
- 110 No obstante, en la práctica, conseguir este tipo de acuerdo unánime suele ser complejo, ya que basta con que uno de los minoritarios no acepte para que el riesgo persista. Como solución, cabría negociar ciertos aspectos, incentivos, puntos que podrían interesar a los comuneros minoritarios para conseguir el voto final y la unanimidad.

#### **2.4.1.2 Derecho de opción de compra**

- 111 Otra opción sería pactar un derecho de opción de compra sobre la cuota de los comuneros minoritarios, conforme al artículo 14 RH.<sup>48</sup> Este derecho se

---

<sup>46</sup> STS (Sala Primera, de lo Civil), N° sent. 1143/2007, de 22 Octubre 2007 N° rec. 3977/2000 como ha señalado, entre otras, la Sentencia de esta Sala de 24 de enero de 1986, con remisión a la de 28 de diciembre de 1963: “el derecho de retracto regulado en el artículo 1522 del Código civil, de antigua raigambre en nuestra legislación, Partida 5.ª, título 5.º, Ley 55 y Ley 75 de Toro, tiene por finalidad esencial evitar en lo posible el fraccionamiento de la propiedad en porciones o cuotas ideales y lograr su consolidación en un solo titular para evitar los efectos anti-económicos de la desmembración dominical y los conflictos que en cuanto a su administración y disfrute suelen surgir entre los condueños; o en otros términos, la función económico-social que en el supuesto de comunidad cumple el retracto es la de disminuir el número de partícipes y aún eliminar, en último extremo, tal estado de pluralidad subjetiva”.

<sup>47</sup> Artículo 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. Cuando dos o más copropietarios quieran usar del retracto, sólo podrán hacerlo a prorrata de la porción que tengan en la cosa común”.

<sup>48</sup> Artículo 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

puede estructurar de tal forma que su valor disminuya con el paso del tiempo, incentivando la venta anticipada por parte de los minoritarios. Sin embargo, cabe recordar que el plazo máximo para el ejercicio de la opción de compra es de 4 años. De acuerdo con el proyecto en cuestión, esto es insuficiente, al ser un proyecto de larga duración (se ha planteado alrededor de 30 años).

- 112 Como solución, cabría vincular el derecho de opción de compra al derecho de superficie o un contrato de arrendamiento de larga duración, según el escogido, permitiendo así que el valor de la opción disminuya progresivamente y se adapte a las necesidades del proyecto.
- 113 Para que la opción de compra sea inscribible y plenamente eficaz, deben de cumplirse los requisitos del artículo 14 RH: (i) convenio expreso de las partes para que se inscriba la opción, (ii) precio estipulado para la adquisición de la finca y, en su caso, el que se hubiere convenido para conceder la opción, y (iii) plazo para el ejercicio de la opción (no superior a 4 años).
- 114 En consecuencia, aunque la opción de compra puede ser útil en ciertos contextos, en este caso, resulta poco viable, ya que la vinculación a contratos de larga duración podría interpretarse como un intento de eludir la limitación legal del plazo. Esto se podría considerar incluso fraude de ley. Por ello, salvo que se adapte el proyecto a plazos más cortos, no es recomendable para garantizar la estabilidad a largo plazo.<sup>49</sup>

### **2.4.1.3 Pacto de indivisión**

- 115 El artículo 400 CC regula el pacto de indivisión. Permite que los comuneros acuerden no dividir la cosa común durante un plazo máximo de 10 años. Este plazo es prorrogable por otros 10 años sucesivamente. El pacto se puede inscribir en el Registro de la Propiedad, otorgando estabilidad al proyecto y evitando que los minoritarios puedan instar la división judicial durante el periodo pactado.

---

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”.

<sup>49</sup> Según el artículo 14 RH, el plazo de caducidad es de 4 años y es un plazo absoluto. Por tanto, si se anuncia la opción de compra al arrendamiento o superficie, siendo contratos de larga duración, se puede entender que se está realizando un fraude procesal.

- 116 No obstante, aunque se prorrogue el plazo (10 años y otros 10 sucesivos), no se estaría cumpliendo con el tiempo comentado para el proyecto en cuestión, que es alrededor de 30 años. Además, cada vez que venza el plazo, existe el riesgo de que los comuneros decidan no renovar el pacto, lo que podría reactivar el riesgo y amenaza de división.

#### **2.4.1.4 Facultad de administración exclusive mediante poderes irrevocables**

- 117 Por otro lado, otra alternativa sería otorgar a la sociedad promotora del proyecto poderes irrevocables que le confieran la facultad de administración exclusiva sobre la finca.
- 118 Los poderes deben ser otorgados de forma expresa y se deben de limitar estrictamente a facultades de administración (la gestión ordinaria y operativa del bien, sin incluir facultades de disposición como la venta o gravamen de la finca).
- 119 Se admite la validez de estos poderes irrevocables en el ámbito de la administración, siempre que respondan a un interés legítimo y estén debidamente justificados por la finalidad del proyecto. De este modo, se garantiza que la sociedad pueda llevar a cabo decisiones operativas necesarias para el funcionamiento y desarrollo del proyecto del parque fotovoltaico, sin que la oposición de los comuneros minoritarios retrase o paralice las actividades.
- 120 Ejemplos que pueden ser de gran utilidad en caso de optar por esta opción, es la agilización de la toma de decisiones, más facilidad en la contratación de servicios, obtención de licencias y la constitución de garantías sobre el bien, siempre dentro del marco de la administración.

#### **2.4.2 Escritura pública**

- 121 Resulta fundamental para todos los pactos y mecanismos mencionados, que consten siempre por escrito y, preferiblemente, sean elevados a escritura pública ante el notario. Esta formalización no solo refuerza la eficacia y validez de los acuerdos entre todas las partes, sino que también facilita su inscripción en el Registro de la Propiedad cuando sea posible. Esto

dotaría a los pactos de mayor seguridad jurídica frente a terceros garantizando su oponibilidad.

- 122 Finalmente, es necesario revisar los estatutos o reglamentos internos de la comunidad de bienes, en el caso de que existan reglas adicionales sobre la unanimidad o toma de decisiones que modifiquen el alcance o validez de los acuerdos. Solo de esta forma los mecanismos se podrán adoptar de forma eficaz.

### **2.4.3 Conclusión**

- 123 ¿Cuál es la mejor opción? En el ámbito de un proyecto fotovoltaico de larga duración, se recomienda la combinación de varias estrategias jurídicas que, en su conjunto, maximicen la seguridad y estabilidad del proyecto:

- 124 Se recomienda pactar la indivisión de la finca durante el mayor plazo legalmente permitido (esto es 10 años prorrogables, por periodos sucesivos), formalizando este acuerdo en escritura pública con su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad. Esta opción proporciona una base sólida para evitar la división judicial del bien durante el desarrollo del proyecto.

- 125 A este pacto se debe sumar la concesión de poderes irrevocables de administración a favor de la sociedad promotora, limitándose a la gestión operativa y ordinaria del inmueble. Esto permite la agilización de la toma de decisión, continuidad de gestión, un mayor control del proyecto, minimizando cualquier riesgo de bloqueo por parte de los comuneros minoritarios.

- 126 También conviene negociar con los comuneros para que firmen una renuncia expresa e individualizada al derecho de retracto. Aunque resulte complejo conseguir la unanimidad, merece la pena invertir en esta negociación para reducir así futuros riesgos.

## **2.5 PROTECCIONES FRENTE A LOS EVENTUALES DERECHOS QUE TERCEROS PUDIERAN OSTENTAR SOBRE LAS FINCAS**

- 127 A continuación, las principales recomendaciones jurídicas y contractuales para maximizar la seguridad de LIFE en la adquisición del suelo:

### 2.5.1 Due Diligence

- 128 Es imprescindible empezar con un detallado análisis previo del inmueble mediante una Due Diligence (en adelante “DD”). La DD tiene como finalidad detectar y cuantificar los riesgos que puedan afectar a la viabilidad jurídica y técnica del parque durante sus 30 años de vida útil.
- 129 La DD tendrá que tomar en consideración diferentes ámbitos como los siguientes:
- 130 Ámbito registral y dominical: Realizar una investigación registral completa de cada finca. Para ello, se deben de solicitar certificaciones literales de dominio y cargas, arrastre de tracto y verificación de la cadena de transmisiones de los últimos años. La finalidad es confirmar la titularidad libre de cargas o delimitar las existentes (hipotecas, condiciones resolutorias, embargos, servidumbres aparentes o no aparentes, opciones de compra, anotaciones preventivas) e identificar posibles vicios de tracto, discordancias descriptivas o dobles inmatriculaciones. Además, resulta imprescindible planificar la secuencia de presentación en el Registro de la Propiedad para que, al cierre, LIFE adquiera de quien aparece con facultades y su derecho se inscriba con prioridad, activando la fe pública registral recogida en el artículo 34 LH.
- 131 Coordinación gráfica y georeferenciación: los datos de la finca son esenciales y por ello se debe realizar un detallado análisis. Cabe acudir al Registro del Catastro para la obtención de todos los datos geográficos y de titularidad que puedan ser útiles. La coordinación del Registro y del Catastro otorga presunción reforzada sobre la ubicación, forma y superficie, reduce litigios de linderos y evita sorpresas (solapes, intrusiones o invasiones de dominio público). Para las dos fincas no inscritas, conviene anticipar la inmatriculación y su coordinación gráfica, ya que su falta de inscripción debilita la oponibilidad erga omnes y puede dificultar el acceso a financiación y garantías reales.
- 132 Urbanismo y licencias: Además, se debe de revisar el planeamiento aplicable (clasificación y calificación del suelo, usos permitidos, condiciones para implantación fotovoltaica, afecciones sectoriales), así como el historial de licencias y, en su caso, la existencia de cargas urbanísticas (proyectos de reparcelación, cuotas pendientes, garantías urbanísticas, adhesión a

junta de compensación, cesiones obligatorias). La conclusión de esta revisión debe responder a dos preguntas: (i) ¿el uso fotovoltaico es compatible sin necesidad de modificación de planeamiento?, y (ii) ¿existen obligaciones económicas o técnicas pendientes que puedan trasladarse a LIFE tras la compra?

- 133 Riesgo ambiental y su reflejo registral: Debido a la importancia de la contaminación en este caso, la DD tiene que tener un enfoque ambiental.<sup>50</sup> Se requiere una declaración en la escritura sobre si en la finca se han realizado Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo (“APCS”) y su constancia por nota marginal según lo recogido en la Ley 7/2022.<sup>51</sup> A su vez, solicitar un Informe de Situación del Suelo, y cuando la historia de usos lo aconseje, conforme a los criterios del Real Decreto 9/2005.<sup>52</sup> En caso de indicios de contaminación, la DD tendrá que señalar el alcance de la remediación, plazos administrativos y la asignación contractual de costes. En consecuencia, se recomienda dejar todo “anclado” con una condición suspensiva. Es decir, no hay un cierre hasta que se consiga un informe limpio o un plan de remediación financiado por el vendedor, con garantías y *escrow*.
- 134 Ocupaciones, arrendamientos y derechos de preferencia. Resulta fundamental mapear ocupaciones de hecho, servidumbres (de paso, conducciones, líneas), concesiones y arrendamientos (urbanos o rústicos), con

---

<sup>50</sup> En ocasiones, se realizan varios tipos de DD (financiera, legal, ambiental etc).

<sup>51</sup> La Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular (BOE-A-2022-5809), recoge que, en cualquier tipo de transmisión, se impone la obligación al propietario de cualquier derecho real sobre suelos de declarar en el título en que se formalice la transmisión si se han realizado o no actividades potencialmente contaminantes en el suelo, *ver* Pérez-Llorca, PARTICULARIDADES SOBRE LA MANIFESTACIÓN DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES POTENCIALMENTE CONTAMINANTES, (24 de noviembre de 2022), disponible en <https://www.perezllorca.com/es/actualidad/articulo/particularidades-sobre-la-manifestacion-del-ejercicio-de-actividades-potencialmente-contaminantes/#:~:text=La%20Ley%207/2022%2C%20de,contenido%20completo%20del%20art%C3%ADculo%20aqu%C3%AD>.

<sup>52</sup> Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados (BOE-A-2005-895).

especial enfoque a los derechos de tanteo y retracto, su renuncia válida o su notificación en forma y plazo.

- 135 Comunidad de bienes y proindiviso. Verificar los estatutos o reglamentos internos, si los hubiera, las reglas de unanimidad o mayorías, los poderes otorgados a terceros para dividir en lotes y la toma de decisiones. Como se ha analizado previamente, es esencial delimitar si ese poder solo sirve para extinguir la comunidad o también para constituir, gravar o enajenar (actos de disposición). La DD debe estudiar y confirmar que los documentos y facultades y el apoderado puede válidamente constituir derechos y vender acorde al proyecto. En caso contrario, se deberá elevar a condición suspensiva.
- 136 Fiscalidad y cargas legales tácitas. Resulta clave para evitar problemas en el futuro y tener todo en orden, revisar el IBI, tasas locales, plusvalía municipal y el cumplimiento de obligaciones y deberes con la comunidad de propietarios, en el caso de que aplique. El inmueble puede quedar afecto por hipotecas legales tácitas que no siempre constan en el Registro. Por ello, conviene obtener siempre certificados negativos y pactar retenciones para contingencias.
- 137 Litigios, contencioso y concursal. Otro aspecto fundamental de la DD es asegurarse de que no existen litigios relacionados con la finca o los vendedores y verificar si existe situación concursal o cierres registrales mercantiles que limiten la disposición. Se debe estimar también el riesgo de evicción y, en su caso preparar una matriz de remedios (en la que se recoge una rebaja de precio, indemnidad, saneamiento o resolución).
- 138 La DD final tendrá que tener un listado de *red* y *green flags* antes de cerrar la operación. También es común la preparación de *Q&A (Questions and Answers)* por parte del interesado a los vendedores para ir resolviendo todas las posibles dudas. Esta etapa previa es fundamental para identificar todas las posibles contingencias y asegurar una compra buena y eficaz. Cada riesgo deberá llevar su propuesta de mitigación incluyendo: (i) condición suspensiva, (ii) ajustes de precio, (iii) garantías contractuales, (iv)

seguros específicos ambientales.<sup>53</sup> Todo ello ofrece a LIFE la oponibilidad frente a terceros y estabilidad operativa.

### 2.5.2 Manifestaciones y garantías contractuales

- 139 Para garantizar la máxima protección de LIFE frente a los riesgos técnicos, ambientales y jurídicos es imprescindible que el contrato incorpore un sistema de manifestaciones y garantías (“*warranties*”) a cargo de los vendedores. Estas declaraciones deben tener un carácter indemnizatorio, ser detalladas y claras, y recojan la responsabilidad solidaria de todos los transmitentes.<sup>54</sup> La vigencia tiene que ser mínima de 5 años, prorrogable para materias especialmente sensibles como el riesgo ambiental o la titularidad. Su finalidad tiene un doble sentido: (i) trasladar al vendedor la carga de cualquier pasivo oculto o contingencia, y, por otro lado, reforzar la oponibilidad de la estructura contractual frente a terceros, blindando el diseño del proyecto y la inversión.
- 140 En primer lugar, los vendedores deben manifestar y garantizar la plena titularidad y disponibilidad del inmueble, declarando que ostentan la propiedad libre de cargas y gravámenes, salvo aquellas expresamente reveladas y aceptadas por LIFE. Esta garantía debe extenderse a la ausencia de litigios, embargos, arrendamientos no comunicados, así como al cumplimiento de la coordinación gráfica registral y la concordancia entre la realidad física, el Catastro y el Registro de la Propiedad. De este modo, se evita la aparición de terceros con derechos preferentes o situaciones de doble inmatriculación que puedan poner en riesgo la adquisición.
- 141 En materia urbanística, los vendedores deben garantizar la compatibilidad del uso fotovoltaico proyectado con la normativa vigente, la inexistencia de expedientes sancionadores o procedimientos administrativos en curso, y el cumplimiento de todas las exigencias urbanísticas, incluidas las

---

<sup>53</sup> Los seguros (civil, medioambiental, title insurance) deben ser exigidos como condición suspensiva del cierre y que la póliza debe estar vigente durante el periodo de garantías.

<sup>54</sup> La responsabilidad solidaria permite a LIFE reclamar a cualquier vendedor, pero que el vendedor que pague puede luego repetir contra los demás.

derivadas de procesos de reparcelación, cuotas urbanísticas o cesiones obligatorias.

- 142 Finalmente, es esencial que el contrato prevea la reiteración (“*bring-down*”)<sup>55</sup> de todas las manifestaciones y garantías en la fecha de cierre, de modo que LIFE pueda reclamar por cualquier inexactitud o falsedad detectada, incluso aunque hubiera tenido conocimiento previo de la misma salvo que se haya pactado expresamente lo contrario. Esto dota de eficacia las garantías permitiendo a LIFE exigir el cumplimiento o indemnización ante cualquier contingencia, reforzando así la viabilidad del proyecto.

### 2.5.3 Retención de precio y garantías adicionales

- 143 Para reforzar la protección de LIFE frente a posibles irregularidades o contingencias que puedan surgir tras la adquisición del suelo, es fundamental articular un régimen de responsabilidades sólido y complementarlo con mecanismos de garantía efectivos. En primer lugar, debe establecerse que los vendedores responderán de manera solidaria por cualquier inexactitud, falsedad u omisión en las manifestaciones y garantías otorgadas en el contrato. Esta responsabilidad solidaria implica que LIFE podrá reclamar la totalidad de los daños y perjuicios a cualquiera de los vendedores, sin necesidad de dirigirse a todos ellos de forma conjunta, lo que agiliza y facilita la efectividad de las reclamaciones.
- 144 El periodo de vigencia de las garantías debe fijarse, como mínimo, en 5 años desde la fecha de cierre de la operación, aunque para materias especialmente sensibles (como la titularidad o el riesgo ambiental) puede ser recomendable pactar plazos más amplios. Durante este periodo, cualquier irregularidad detectada en las manifestaciones permitirá a LIFE exigir la reparación del daño, la remediación de la situación o, en su caso, la resolución del contrato.
- 145 Para evitar cualquier incertidumbre sobre los costes económicos derivados de posibles incumplimientos, se aconseja incluir una cláusula penal de

---

<sup>55</sup> Las garantías se deben de reiterar en la fecha de cierre (“*bring-down*”) y el régimen de *sand-bagging* permite reclamar incluso si LIFE conocía el incumplimiento, salvo revelación expresa.

carácter acumulativo.<sup>56</sup> Esta cláusula establecerá una penalización económica concreta por cada incumplimiento de las manifestaciones y garantías, de modo que, aunque la cuantía de cada penalidad pueda disminuir en función del número de incumplimientos, se evita la indeterminación y se incentiva el cumplimiento estricto por parte de los vendedores.

- 146 Por otro lado, sobre las garantías adicionales, es especialmente útil pactar la retención de un porcentaje del precio de compraventa durante el periodo de garantía. La retención, que se puede instrumentarse a través de una cuenta *escrow* o un depósito notarial, servirá como fondo de garantía para hacer frente a eventuales reclamaciones por vicios ocultos, pasivos ambientales, cargas no declaradas o cualquier otra contingencia cubierta por las manifestaciones y garantías. La liberación de estos fondos quedará condicionada al transcurso del periodo de garantía sin incidencias o a la resolución satisfactoria de las reclamaciones planteadas.
- 147 Adicionalmente, es recomendable exigir la contratación de seguros específicos que refuercen la protección de LIFE. Entre ellos destacan las pólizas de responsabilidad civil y medioambiental, que cubran los daños derivados de contaminación o de reclamaciones de terceros, así como, en su caso, un seguro de título (*title insurance*) que proteja frente a defectos de titularidad, gravámenes ocultos o fraudes registrales. Estos seguros no sustituyen la debida diligencia ni las garantías contractuales, pero aportan una capa adicional de seguridad y liquidez ante la materialización de riesgos.
- 148 Finalmente, puede contemplarse la exigencia de avales bancarios<sup>57</sup> u otras garantías financieras a primer requerimiento, que permitan a LIFE hacer efectivo su derecho de resarcimiento de forma rápida y eficaz en caso de incumplimiento por parte de los vendedores. La combinación de estos mecanismos, responsabilidad solidaria, cláusula penal, retención de precio, seguros y avales, dota a la operación de un marco de protección integral, minimizando la exposición de LIFE a riesgos imprevistos y facilitando la financiación y viabilidad a largo plazo del proyecto.

---

<sup>56</sup> La cláusula penal debe ser moderada judicialmente en caso de desproporción.

<sup>57</sup> Los avales bancarios deben ser a primer requerimiento y la cuantía debe cubrir el máximo riesgo estimado en la DD.

#### **2.5.4 Conclusión**

- 149 En definitiva, para que LIFE cuente con la máxima protección frente a eventuales derechos de terceros y riesgos ocultos en la adquisición del suelo, resulta imprescindible articular una operación jurídicamente sólida y bien documentada. Esto exige una DD exhaustiva en todos los ámbitos relevantes, la incorporación de manifestaciones y garantías contractuales detalladas y eficaces, y el establecimiento de un régimen de responsabilidades reforzado con mecanismos de garantía como la retención de precio, seguros específicos y avales bancarios. La formalización en escritura pública y la inscripción registral de todos los pactos y derechos son claves para asegurar la oponibilidad frente a terceros y la estabilidad del proyecto a largo plazo. Con este enfoque, LIFE podrá afrontar la inversión con seguridad jurídica y minimizar los riesgos que puedan comprometer la viabilidad del parque fotovoltaico.

#### **2.6 ACCIONES DE LIFE FRENTE A LA OCULTACIÓN DE INFORMACIÓN RELEVANTE POR LOS TRANSMITENTES**

- 150 En el caso de que LIFE descubra que los vendedores ocultaron información relevante sobre el suelo (contaminación, cargas ocultas, derechos de terceros u otras circunstancias que puedan afectar negativamente al proyecto) tras la adquisición, entonces se habrá materializado una contingencia jurídica y económica.
- 151 En consecuencia, LIFE dispone de un abanico de acciones legales y contractuales:

##### **2.6.1 Saneamiento por vicios ocultos (artículos 1484 a 1490 CC)**

- 152 Si, tras la compraventa, LIFE descubre defectos o “pasivos” preexistentes que no eran apreciables para un comprador diligente y que convierten al inmueble impropio para su destino o reducen significativamente su utilidad o valor, se puede activar el saneamiento por vicios ocultos.<sup>58</sup> En inmuebles esto suele cubrir vicios materiales y ciertos pasivos que impactan funcionalmente su uso.

---

<sup>58</sup> Artículos 1484 y siguientes CC.

- 153 Es relevante señalar que, cuando lo oculto no es un defecto físico sino un gravamen jurídico (como una servidumbre o cargas no reveladas), el encaje típico es el artículo 1483 CC. Esto es el saneamiento por cargas o servidumbres ocultas, con su propio régimen.<sup>59</sup>
- 154 Para que prospere la acción por vicios ocultos según el artículo 1484 CC, LIFE debe poder sostener, con informe pericial normalmente, una serie de puntos: que el vicio era oculto,<sup>60</sup> preexistente a la venta,<sup>61</sup> tiene gravedad suficiente<sup>62</sup> y LIFE lo desconocía al contratar.
- 155 Una vez acreditado el vicio oculto, LIFE puede escoger entre los siguientes remedios:
- 156 Actio redhibitoria (resolución). Consiste en pedir la rescisión de la compraventa, con devolución recíproca de prestaciones. Si concurre mala fe del vendedor (conocimiento y ocultación del vicio), LIFE puede acumular indemnización de daños y perjuicios (artículo 1486 CC).
- 157 Actio quanti minoris (acción estimatoria). Esto consiste en mantener el contrato y exigir una rebaja proporcional del precio, ajustada a la entidad del vicio. Normalmente, esto se cuantifica en el informe pericial.
- 158 En operaciones que conlleven pasivos medioambientales, como, por ejemplo, la contaminación, conviene perfilar bien la asignación de riesgos. El Tribunal Supremo ha señalado, en este tipo de controversias, la importancia de lo pactado y del uso o destino que el adquirente decide dar al bien, evitando “trasladar retrospectivamente” costes si el riesgo quedó implícitamente asignado en precio/valoración o el cambio de destino es esencial.<sup>63</sup>

---

<sup>59</sup> El Tribunal Supremo ha aplicado el artículo 1483 CC a supuestos como cargas urbanísticas no declaradas y determinantes para la decisión de compra, ver STS 1139/2006, 17 de Noviembre de 2006, disponible en <https://vlex.es/vid/chalet-piscina-rescision-compradores-fa-25668502>.

<sup>60</sup> Esto es, no visible ni razonablemente detectable con una diligencia media.

<sup>61</sup> Aunque se manifieste esto después.

<sup>62</sup> Inhabilita o merma significativamente el uso o valor del inmueble.

<sup>63</sup> Ver STS 349/2012, 11 de Junio de 2012, disponible en <https://vlex.es/vid/401840134> (“cada uno debe responder de sus propios actos u omisiones, sin trasladar retrospectivamente el coste de reparar los daños que cause a quien desde mucho tiempo atrás dejó de tener el control sobre

- 159 Por otro lado, estas acciones (redhibitoria y *quanti minoris*) tiene un plazo de caducidad de 6 meses desde la entrega según lo establecido en el artículo 1490 CC. El Tribunal Supremo insiste en que es un plazo civil de caducidad, computado desde la entrega real del bien. Una vez transcurrido, decae la acción.<sup>64</sup>
- 160 Sin embargo, no todo defecto debe canalizarse necesariamente por 1484–1490 CC. La jurisprudencia admite que ciertos defectos pueden integrar un incumplimiento resolutorio, según el artículo 1124 CC, cuando lo entregado resulta radicalmente inhábil para el fin contractual (doctrina próxima al *aliud pro alio*), con un régimen de plazos distinto al semestral del artículo 1490 CC.<sup>65</sup>

#### 2.6.1.1 Saneamiento por cargas o servidumbres ocultas (artículo 1483 CC)

- 161 Si lo oculto no es un vicio material sino un gravamen jurídico como una servidumbre, carga u otra limitación no aparente y no mencionada, que razonablemente LIFE no habría comprado, el encaje natural es el artículo 1483 CC. Esto tiene un régimen propio y diferente al del artículo 1484 C.
- 162 Los remedios en este caso son la rescisión de la compraventa o indemnización, según el caso y plazos. Por otro lado, un elemento clave es que la carga no sea aparente. Si era apreciable por signos externos, se debilita

---

la cosa dañada, precisamente porque así lo quisieron quienes a partir de entonces pasaban a ejercer ese control.”).

<sup>64</sup> Ver STS 41/2009, 22 de Enero de 2009, disponible en <https://legado.elnotario.es/imagenes/pdf/08-STIS-22012009-IGNACIOSIERRAGILDELACUESTA.pdf>.

<sup>65</sup> Ver STS 244/2011, de 4 de Abril de 2011, disponible en <https://legado.elnotario.es/imagenes/pdf/STS-N38-12-04042011.pdf>. (“En cuanto a la acción de indemnización de daños y perjuicios, debe traerse a colación la doctrina jurisprudencial según la cual la existencia de vicios o defectos ocultos en la cosa vendida puede dar lugar no solo a la acción de saneamiento de vicios ocultos (artículo 1486 CC), sino también a la aplicación del artículo 1124 CC, que regula la facultad de resolución en las obligaciones. Ante los incumplimientos regulados en ese artículo, el acreedor puede optar por la resolución o el cumplimiento, con la indemnización de daños y perjuicios en ambos casos.”).

mucho la acción. El Tribunal Supremo ha comentado esta frontera al analizar la aplicabilidad del art 1483 CC.<sup>66</sup>

### 2.6.2 Saneamiento por evicción (artículos 1475 y ss CC)

163 El saneamiento por evicción procede por sentencia firme o acto equiparable, cuando LIFE es privada total o parcialmente del bien o del derecho adquirido por un derecho anterior de un tercero. Por ejemplo, cuando aparece un tercero con mejor derecho sobre parte del suelo, existe un derecho real anterior incompatible con el uso...

164 Según el alcance, existen una serie de principales consecuencias: (i) la evicción total, esto es la restitución del precio, de los frutos si se hubieran entregado, así como las cotas y en su caso daños (especialmente, en caso de mala fe o si se pactó una mayor cobertura). Por otro lado, (ii) la evicción parcial, LIFE puede pedir una reducción proporcional del precio o incluso una resolución si la parte perdida es esencial para la finalidad del contrato. Esto es especialmente sensible y relevante en un parque fotovoltaico debido a la necesidad de continuidad espacial y temporal.

165 En este punto, es relevante la carga procesal. En el sentido de que, LIFE debe, en general, llamar al vendedor al pleito para no perder la acción, porque el sistema presupone que el transmitente pueda defender el título.

### 2.6.3 Ejecución de garantías contractuales (“warranties”)

166 Como se ha indicado anteriormente, en operaciones de este tipo, adquisición de suelo para proyectos de larga duración y alta sensibilidad regulatoria, como un parque fotovoltaico, es práctica de mercado reforzar la

---

<sup>66</sup> Ver STS 1218/2008, 22 de Diciembre de 2008, disponible en <https://vlex.es/vid/servidumbre-continua-aparente-52043669> (“Añade que de acuerdo con el artículo 1483CC, para que pueda existir indemnización se requiere que la carga que grava la finca sea no aparente... [S]egún el Artículo 1483CC, sólo se generan las acciones previstas por la existencia de gravámenes no aparentes, de modo que si lo fueran, deja de poder aplicarse dicha disposición. A las mismas conclusiones se llegaría de tener en cuenta que se trata de servidumbres legales.”).

asignación de riesgos mediante: (i) manifestaciones y garantías<sup>67</sup> (también conocido como “*warranties*”) e (ii) *indemnities* específicas.<sup>68</sup>

- 167 Esto tiene una doble finalidad: (i) convertir en obligación contractual la veracidad de determinada información considerada “crítica” (como la ausencia de contaminación, cargas, servidumbres, derechos de terceros, expedientes administrativos, etc.), y (ii) predefinir las consecuencias del incumplimiento (remediación, retención/*escrow*, indemnización, penalización etc.) aportando mayor certidumbre económica y facilitando el desarrollo del proyecto.
- 168 Es habitual pactar garantías contractuales autónomas (*warranties/indemnities*) con plazos de supervivencia más largos. En ese caso, LIFE no “amplía” el artículo 1490 CC, sino que actúa por incumplimiento de una garantía contractual (régimen de prescripción y prueba conforme a lo pactado).<sup>69</sup> Esto es especialmente útil para “pasivos” (medioambientales/urbanísticos) cuya detección puede superar seis meses.

#### 2.6.4 Ejecución de garantías adicionales (*escrow*, avales y seguros)

- 169 Cuando la operación de compraventa ha sido reforzada con mecanismos de garantías adicionales, LIFE dispone de unas vías para protegerse ante la materialización de contingencias o incumplimientos por parte de los vendedores.
- 170 *Escrow o retención de precio.* La retención de parte del precio en una cuenta *escrow* (o depósito notarial) constituye una herramienta fundamental para asegurar el cumplimiento de las obligaciones contractuales. Si se produce un “trigger” contractual, por ejemplo, la aparición de un vicio oculto, una carga no declarada o una reclamación ambiental, LIFE puede ejecutar directamente contra la cuenta retenida, solicitando la liberación de los fondos para cubrir los daños o los costes de remediación. Este

---

<sup>67</sup> Por ejemplo, el suelo libre de contaminación, ausencia de derechos incompatibles, plena titularidad y disponibilidad, no procedimientos administrativos.

<sup>68</sup> Por ejemplo, costes de descontaminación, pérdida de producción, costes de regularización urbanística y costes de defensa frente a terceros.

<sup>69</sup> Es decir, permite reclamar por incumplimiento contractual, *ver* artículos 1101, 1124 y 1255 CC por autonomía de la voluntad.

mecanismo es especialmente útil cuando existen dudas sobre la solvencia futura de los vendedores o cuando hay varios transmitentes, ya que permite disponer de una garantía líquida y fácilmente ejecutable.

171 *Aval bancario/garantía a primer requerimiento*: El aval bancario o la garantía a primer requerimiento ofrecen a LIFE la posibilidad de reclamar el importe garantizado de forma rápida y sin necesidad de acreditar previamente el incumplimiento ante los vendedores. Basta con cumplir las condiciones pactadas en el contrato y presentar la reclamación conforme al condicionado del aval. Este instrumento es especialmente valioso en operaciones con riesgo de insolvencia o dispersión de responsabilidad entre varios vendedores, ya que traslada el riesgo al banco avalista y facilita la obtención de fondos para resarcir los daños.

172 *Seguro de manifestaciones y garantías y pólizas específicas*. En operaciones complejas, LIFE puede haber exigido la contratación de un seguro de manifestaciones y garantías (“*R&W insurance*”) o pólizas específicas (por ejemplo, de responsabilidad civil o medioambiental). Ante la materialización de un riesgo cubierto, LIFE podrá reclamar directamente al asegurador, conforme a los términos de la póliza. Es importante revisar las exclusiones habituales de estos seguros, como la contaminación conocida, los asuntos previamente revelados en la DD o los riesgos expresamente excluidos en el contrato. Estos instrumentos aportan una capa adicional de protección, especialmente útil cuando los vendedores pueden quedar insolventes o cuando la reclamación se complica por la pluralidad de partes.

173 Estas garantías permiten a LIFE reaccionar de forma rápida y eficaz ante la aparición de contingencias, asegurando la liquidez necesaria para afrontar los daños y reforzando la seguridad jurídica y financiera del proyecto.

### **2.6.5 Acción extracontractual por dolo o negligencia**

174 Si los vendedores conocían y deliberadamente silenciaron información esencial sobre el suelo sobre por ejemplo (contaminación, servidumbres ocultas o derechos de terceros), esto se considera doloso. LIFE podrá acudir a vías de protección adicionales, tanto contractuales como extracontractuales.

- 175 Anulabilidad por dolo (artículos 1269 y 1301 CC). El CC prevé que se puede anular el contrato si el consentimiento se prestó mediante dolo. Esto es, si una de las partes empleó maquinaciones o reticencias graves para inducir a la otra a contratar. En este caso, LIFE podría solicitar la anulación del contrato por vicio del consentimiento, lo que permitiría deshacer la operación y restituir las prestaciones. El plazo general es de 4 años desde la consumación del contrato, aunque la jurisprudencia matiza el momento inicial, diez a quo, en supuestos complejos, como cuando el vicio se descubre con posterioridad.
- 176 Resolución por incumplimiento (artículo 1124 CC) y doctrina “aliud pro alio”. Esto ocurre cuando el defecto oculto o la información silenciada frustra la finalidad del contrato.<sup>70</sup> LIFE podrá solicitar la resolución del contrato por incumplimiento. Esta vía, reconocida por el Tribunal Supremo bajo la doctrina “*aliud pro alio*”, permite resolver el contrato cuando la prestación recibida es objetivamente inadecuada para el fin pactado, equiparándose a la entrega de una cosa distinta a la convenida. En estos casos, la resolución contractual está sujeta al régimen general de las acciones contractuales (y no solo al breve plazo de caducidad de la acción edilicia del artícul. 1490 CC), ampliando la protección del comprador. El Tribunal Supremo ha confirmado esta posibilidad en varias sentencias.<sup>71</sup>
- 177 Indemnización de daños y perjuicios. Tanto en el caso de anulación por dolo como en la resolución por incumplimiento, LIFE podrá reclamar la indemnización de todos los daños y perjuicios sufridos. Esto incluye el lucro cesante, los gastos asociados a la operación y cualquier otro perjuicio derivado de la ocultación maliciosa.
- 178 Finalmente, cabe mencionar la responsabilidad extracontractual recogida en el artículo 1902 CC. Esta puede resultar útil cuando (i) no hay vínculo

---

<sup>70</sup> Por ejemplo, si el terreno resulta inhábil para el desarrollo del parque fotovoltaico.

<sup>71</sup> El Tribunal Supremo admite esta vía en supuestos de inhabilidad objetiva y frustración de la finalidad del contrato, ver STS 100/2007, 14 de Febrero de 2007, disponible en <https://vlex.es/vid/compraventa-inmueble-aliud-pro-alio-1101-26670213>. (“Constituye doctrina jurisprudencial reiterada la de que estamos en presencia de entrega de cosa diversa o “aliud pro alio” cuando existe pleno incumplimiento por inhabilidad del objeto y consiguiente insatisfacción del vendedor, al ser el objeto impropio para el fin a que se destina, lo que le permite acudir a la protección dispensada en los artículos 1101 y 1124 del Código Civil (entre otras, SSTS de 28 de febrero de 1997, 27 de noviembre de 1999 y 22 de abril de 2004).”).

contractual directo con todos los responsables o, (ii) el daño es autónomo y no estrictamente reconducible a la relación contractual. Además, en el ámbito medioambiental, el Tribunal Supremo ha abordado reclamaciones por costes de descontaminación y ha destacado la importancia de la asignación de riesgos y del encuadre correcto según el caso.<sup>72</sup>

### 2.6.6 Recomendaciones estratégicas

- 179 En la gestión de riesgos tras la adquisición del suelo, es fundamental que LIFE adopte una estrategia de acciones “en cascada”, seleccionando el remedio más adecuado según la naturaleza del problema. Si se detecta un defecto físico o pasivo funcional del terreno —como contaminación o inestabilidad—, la vía prioritaria será el saneamiento por vicios ocultos (artículos 1484 y 1486 CC), siempre que se actúe dentro de los seis meses desde la entrega. En caso de cargas o servidumbres ocultas, procede la acción específica del artículo 1483 CC, que permite reclamar por gravámenes no declarados que afecten al valor o uso del suelo.
- 180 Si LIFE se ve privada del uso por la aparición de un tercero con mejor derecho, debe activar el saneamiento por evicción (artículos 1475 y ss. CC), reclamando la indemnización correspondiente. Cuando el contrato incluye garantías adicionales —como manifestaciones y *warranties*, cláusula penal, *escrow*, avales o seguros—, es recomendable ejecutar primero estos mecanismos para obtener liquidez y cobertura rápida ante cualquier contingencia.
- 181 En situaciones de ocultación grave o dolo, LIFE puede solicitar la anulabilidad del contrato por vicio del consentimiento (artículos 1269 y 1301 CC) o la resolución por incumplimiento (artículos 1124 CC, doctrina *aliud pro alio*), especialmente si la finalidad del contrato queda frustrada. Ambas vías permiten reclamar daños y perjuicios.
- 182 Desde una perspectiva operativa, es clave reforzar la gestión de riesgos con herramientas como *disclosure accounts* y agentes independientes que controlen los desembolsos conforme a hitos del proyecto. El uso de *escrow* y

---

<sup>72</sup> Ver STS 349/2012, 11 de Junio de 2012, disponible en <https://vlex.es/vid/401840134>.

la clarificación de roles en la SPV aportan seguridad financiera y bancabilidad. Además, conviene asegurar la obtención de la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) y prever contingencias como restos arqueológicos, que en España pueden suponer un riesgo relevante. Por último, LIFE debe documentar su diligencia como comprador, ya que la buena fe se construye con una investigación exhaustiva; si el riesgo era identificable y no se detectó, la capacidad de reclamar puede verse limitada.

### 3 CONCLUSIÓN FINAL

183 Tras haber analizado las siguientes cuestiones en el Dictamen, cabe concluir lo siguiente:

184 **Configuración del derecho de uso del suelo** para un parque fotovoltaico exige seleccionar la figura jurídica más adecuada (arrendamiento, superficie, compraventa, usufructo o concesión), valorando siempre la seguridad jurídica, la oponibilidad frente a terceros y la viabilidad financiera del proyecto.

- En este caso se recomienda el derecho de superficie, ya que combina la seguridad jurídica y la oponibilidad registral de un derecho real. Permite adaptar la duración al ciclo de vida del proyecto, facilita la financiación al ser inscribible y susceptible de ser hipotecado. Además, evita la necesidad de adquirir la plena propiedad del terreno, optimizando así la inversión inicial y la flexibilidad operativa para LIFE.

185 **Comunidades de bienes.** Los condóminos no vendedores mantienen sus derechos (permanencia, división, retracto) que pueden suponer riesgos para la estabilidad del proyecto. Es esencial negociar pactos de indivisión, renunciando al retracto y poderes irrevocables de administración, formalizando todo por escrito y, preferiblemente, en escritura pública.

- Se recomienda combinar el pacto de indivisión por el máximo plazo legal, la concesión de poderes irrevocables de administración a favor de la sociedad promotora y la negociación de renunciaciones individuales al retracto. Esto reduce el riesgo de división judicial, bloqueos en la gestión y ejercicio de derechos preferentes, aportando mayor seguridad jurídica y operativa para el desarrollo y

financiación del parque fotovoltaico. Para la negociación con comuneros minoritarios, resulta clave contar con negociadores o mediadores profesionales que faciliten acuerdos y minimicen bloqueos, garantizando así la viabilidad y continuidad del proyecto.

- 186 La adquisición del suelo debe ir precedida de una **due diligence exhaustiva** (registral, ambiental, urbanística, fiscal y de riesgos ocultos), apoyada en informes de peritos especializados que permitan identificar y cuantificar contingencias, y trasladarlas a condiciones suspensivas, garantías contractuales y mecanismos de retención o seguro.
- Se recomienda contar con peritos independientes y especializados en materia registral, ambiental y urbanística. A pesar de suponer un gasto importancia, su intervención garantiza la detección rigurosa de riesgos, la correcta valoración de los mismos y supone una defensa técnica de los intereses de LIFE en caso de controversia o reclamaciones posteriores.
- 187 El contrato de compraventa debe incorporar **manifestaciones y garantías** detalladas, régimen de responsabilidad solidaria, cláusula penal acumulativa, retención de precio, avales y seguros específicos, así como la posibilidad de ejecutar estos mecanismos ante cualquier incumplimiento o contingencia.
- Se recomienda que las garantías y manifestaciones estén claramente definidos y adaptados a los riesgos concretos del proyecto.
- 188 Si tras la adquisición se descubre la ocultación de información relevante (contaminación, cargas, derechos de terceros), LIFE podrá ejercitar **acciones** de saneamiento por vicios ocultos, evicción, incumplimiento de garantías, ejecución de avales y seguros, y, en caso de dolo, solicitar la resolución contractual y la indemnización de daños.
- Se recomienda redactar el contrato con la máxima precisión y detalle incluyendo todas las garantías y mecanismos de protección posible. Así, LIFE puede anticiparse y gestionar eficazmente los riesgos.

189 Se recomienda incluir una **cláusula de sumisión a arbitraje** para la resolución de controversias, lo que permitirá una solución más ágil y especializada que la vía judicial ordinaria.

- Concretamente, se recomienda pactar un arbitraje institucional administrado por la Corte de Arbitraje de Madrid, con idioma español, sede del arbitraje en Madrid y un tribunal arbitral de 3 árbitros, procurando que cuenten con experiencia acreditada en el ámbito del derecho inmobiliario, administrativo, energía y transacciones. El arbitraje es clave a la hora de resolver cualquier controversia, ofrece una serie de ventajas como la confidencialidad, rapidez, especialización del tribunal arbitral y flexibilidad procedimental. Esto reduce el riesgo de incertidumbre y de dilaciones en un proyecto de larga duración.

## 4. BIBLIOGRAFÍA

### 3.1 LEGISLACIÓN

- Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.
- Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos.
- Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.
- 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 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico.
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (BOE-A-2003-20254).
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (BOE-a-1985-5392).
- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento

Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (BOE-A-2017-12902).

- Decreto 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.
- Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia (BOE-A-2025-76).
- Real Decreto-ley 6/2023, de 19 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia en materia de servicio público de justicia, función pública, régimen local y mecenazgo (BOE-A-2023-25758).
- Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.
- La Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular (BOE-A-2022-5809).
- Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados (BOE-A-2005-895).

## 4.2 JURISPRUDENCIA

- Sentencia del Tribunal Supremo 1139/2006, 17 de Noviembre de 2006, disponible en <https://vlex.es/vid/chalet-piscina-rescision-compradores-fa-25668502>.
- Resolución de 22 de mayo de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Alcalá la Real a inscribir una escritura de elevación a público de contrato privado de arrendamiento (BOE-A-2023-14395), disponible en <https://www.boe.es/boe/dias/2023/06/16/pdfs/BOE-A-2023-14395.pdf>.
- Sentencia del Tribunal Supremo 41/2009, 22 de Enero de 2009, disponible en <https://legado.elnotario.es/images/pdf/08-STS-22012009-IGNACIOSIE-RRAGILDELACUESTA.pdf>.

- Sentencia del Tribunal Supremo 349/2012, 11 de Junio de 2012, disponible en <https://vlex.es/vid/401840134>
- STS 100/2007, 14 de Febrero de 2007, disponible en <https://vlex.es/vid/compraventa-inmueble-aliud-pro-alio-1101-26670213>.
- Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997.
- Sentencia del Tribunal Constitucional nº 48/2005 del 3 de marzo.
- Sentencia del Tribunal Supremo 8 de mayo 2024.
- STS 17 de diciembre de 2013, RJ 2014/103.
- <sup>1</sup> STS (Sala Primera, de lo Civil), Nº sent. 1143/2007, de 22 Octubre 2007 Nº rec. 3977/2000.
- Sentencia del Tribunal Supremo 244/2011, de 4 de Abril de 2011, disponible en <https://legado.elnotario.es/images/pdf/STS-N38-12-04042011.pdf>.
- Sentencia del Tribunal Supremo 1218/2008, 22 de Diciembre de 2008, disponible en <https://vlex.es/vid/servidumbre-continua-aparente-52043669>.
- STS 349/2012, 11 de Junio de 2012, disponible en <https://vlex.es/vid/401840134>.

### 4.3 DOCTRINA

- Pérez-Llorca, PARTICULARIDADES SOBRE LA MANIFESTACIÓN DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES POTENCIALMENTE CONTAMINANTES, (24 de noviembre de 2022), disponible en <https://www.perezllorca.com/es/actualidad/articulo/particularidades-sobre-la-manifestacion-del-ejercicio-de-actividades-potencialmente-contaminantes/#:~:text=La%20Ley%207/2022%2C%20de,contenido%20completo%20de%20art%C3%ADculo%20aqu%C3%AD>.
- Barbara Ariño y Manuel Faus, Eficacia e ineficacia de los contratos, vLex, disponible en <https://vlex.es/vid/eficacia-ineficacia-contratos-844409059>.

- Alberto Pelaez Camas, DERECHO DE SUPERFICIE: REGULACIÓN Y CARACTERÍSTICAS, RocaJunyent (último acceso 11 septiembre 2025, disponible en <https://gaona.rocajunyentgrupo.com/derecho-de-superficie-regulacion-y-caracteristicas/>).
- Boltas Boyé Abogados, El Derecho de Superficie: Características y Regulación (18 de febrero de 2022), disponible en <https://vbbabogados.com/blog/el-derecho-de-superficie-caracteristicas-y-regulacion/>).
- Jose Luis Pardeiro, *Principio de fe pública registral*, CONCEPTO JURÍDICOS, disponible en <https://www.conceptosjuridicos.com/principio-de-fe-publica-registral/#:~:text=El%20principio%20de%20fe%20p%C3%BAblica,no%20constara%20en%20el%20Registro.>
- Simarro Garcia Abogados, NUDA PROPIEDAD, USUFRUCTO Y PLENO DOMINIO: ¿QUÉ SON Y EN QUÉ SE DIFERENCIAN? (13 de junio de 2025), disponible en <https://simarroabogados.com/blog/diferencias-nuda-propiedad-usufructo-pleno-dominio/>.
- José Valero, DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN A TRAVÉS DEL JUICIO VERBAL- REAL DECRETO 6/2023, DE 19 DE DICIEMBRE. Abogados Proindiviso, disponible en <https://www.abogadodeproindivisos.es/m%C3%A1s/actualidad/divisi%C3%B3n-de-cosa-com%C3%BAn-por-los-cauces-del-juicio-verbal/>.
- Carmen Fernández-Cabrera, PROINDIVISO, Conceptos Jurídicos, disponible en <https://www.conceptosjuridicos.com/proindiviso/>; Aranzadi la Ley, COMUNIDAD DE BIENES (DERECHO CIVIL), disponible en [https://guiasjuridicas.laley.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUNDSxNTtbLUouLM\\_DxbIwMDCwNzAwuQOGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAHxvjCjUAAAA=WKE.](https://guiasjuridicas.laley.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUNDSxNTtbLUouLM_DxbIwMDCwNzAwuQOGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAHxvjCjUAAAA=WKE)
- AJF Legal, EL DERECHO DE RETRACTO DE COMUNEROS (27/11/2025), disponible en <https://ajflegal.com/es/blog/derecho-retracto-comuneros/>; Aranzadi la Ley, Retracto de comuneros, disponible en, [https://guiasjuridicas.laley.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAE2OwW7CMAyGn2Y-TikwiYsvBW4TQqyadnVT01pkCS-ROR\\_f0yygHLFmW9X369V8zx6nhmyJIDVF-](https://guiasjuridicas.laley.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAE2OwW7CMAyGn2Y-TikwiYsvBW4TQqyadnVT01pkCS-ROR_f0yygHLFmW9X369V8zx6nhmyJIDVF-)

ycpLNua09JAmH\_z0jU3MDEptQgNkNZPbBovV2\_2TkRtqCwmX41hPu  
AANSu7ICavF0kAaws-eRulJJfia4pwnXYe7L\_M\_1cqs1zByTEXAT-  
nZK8Mg\_fBe-  
Vmc\_MUU7HKhn3Mgo7pXS5QbOn0uXjzt79uqsWrJa9TMD68rdkvKGH  
Pvu0eIPrF2taf4AAAA=WKE.