



Máster de Acceso a la Abogacía y la Procura Práctica
Relaciones Jurídico-Privadas

Autor: María Inés Riera Femenías

Tutor: D. Diego Agulló Agulló

Coordinador: D. Bruno Walter Martín Baumeister

TRABAJO DE FIN DE MÁSTER DE ACCESO A LA ABOGACÍA Y A LA PROCURA

Madrid

Diciembre, 2025

Abreviaturas

AP: Audiencia Provincial.
Art.: artículo.
Arts.: artículos.
BOE: Boletín Oficial del Estado.
CC: Código Civil.
CE: Constitución Española.
DGSJFP: Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.
ECLI: European Case Law Identifier (Identificador Europeo de Jurisprudencia).
F.D.: Fundamento de Derecho.
LAJ: Letrado/a de la Administración de Justicia.
LAR: Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos.
LAU: Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
LEC: Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.
LH: Ley Hipotecaria.
LO: Ley Orgánica.
LOPJ: Ley Orgánica del Poder Judicial.
LPH: Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.
MASC: Medios Adecuados de Solución de Controversias.
P. ej.: por ejemplo.
RDL: Real Decreto-ley.
RD: Real Decreto.
RH: Reglamento Hipotecario.
SAP: Sentencia de la Audiencia Provincial.
STC: Sentencia del Tribunal Constitucional.
STJ/TSJ: Tribunal Superior de Justicia (órgano).
STSJ: Sentencia del Tribunal Superior de Justicia.
STS: Sentencia del Tribunal Supremo.
TC: Tribunal Constitucional.
TRLSRU: Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
TS: Tribunal Supremo (órgano).
Vid.: véase.
Infra: en apartado posterior.
Supra: en apartado anterior.
Op. cit.: obra citada.
Ibidem: en el mismo lugar.

El grupo ECOSUN (“ECOSUN”) se dedica a la instalación y explotación de parques de energía solar fotovoltaica. En la actualidad, se encuentra impulsando el desarrollo de un nuevo proyecto de generación eléctrica de origen solar (el “Proyecto”), cuya ejecución requerirá tanto la implantación de infraestructuras técnicas como la adecuada estructuración jurídica de los derechos sobre el suelo necesario para su explotación.

A efectos de articular la promoción, ECOSUN prevé canalizar el Proyecto a través de una sociedad vehículo de propósito específico (*special purpose vehicle*, SPV) denominada LIFE, S.L. (“LIFE”). Esta sociedad centralizará los riesgos inherentes al Proyecto y será titular, al menos, de todos los elementos que lo integren —los componentes de la instalación fotovoltaica, los derechos de uso del suelo y los créditos derivados de la venta de la energía generada—. Asimismo, en caso de que se decida la adquisición de los terrenos, LIFE asumiría también la titularidad dominical de los mismos.

El Proyecto se desarrollará sobre un conjunto de cinco fincas (las “Fincas”), dos de las cuales carecen de inscripción registral en el Registro de la Propiedad, mientras que una de ellas pertenece proindiviso a varios cotitulares en régimen de comunidad de bienes. La viabilidad del Proyecto exige que, durante toda la vida útil de la instalación —estimada en aproximadamente treinta años—, el uso de las Fincas sea continuado y estable, sin que puedan producirse situaciones de privación o perturbación del uso por derechos de terceros o limitaciones derivadas de la estructura dominical o registral de los terrenos afectados.

Dadas las elevadas inversiones iniciales que comporta la ejecución y mantenimiento de un parque solar de estas características, ECOSUN prevé acudir a financiación externa para cubrir los costes de instalación, operación y explotación. Es previsible que las entidades financieras o fondos de inversión que intervengan en la financiación exijan la constitución de garantías suficientes, que podrían revestir la forma de garantías reales sobre los activos o participaciones de LIFE, o bien de garantías personales adicionales.

En este contexto, ECOSUN ha encomendado al despacho la realización de una revisión jurídica (*due diligence*) de los aspectos jurídico-inmobiliarios y contractuales vinculados al Proyecto, con el objeto de identificar los posibles riesgos legales y proponer las soluciones adecuadas para asegurar la correcta estructuración y ejecución de la operación, tal como se expone a continuación:

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

I. Marco jurídico del derecho de uso del suelo

El proyecto ECOSUN exige asegurar el uso continuado del suelo de cinco fincas durante un período de treinta años. Tres de ellas constan inscritas en el Registro de la Propiedad, mientras que dos carecen de inmatriculación, y una pertenece a una comunidad de bienes. Esta diversidad registral condiciona de forma directa la eficacia y la oponibilidad de cualquier figura jurídica que se emplee para articular el uso del suelo.

El derecho de uso del suelo se entiende como la facultad jurídica que permite a su titular ocupar, utilizar y explotar un terreno ajeno durante un tiempo determinado y bajo ciertas condiciones, sin ostentar necesariamente la plena propiedad sobre el mismo. A diferencia del dominio —que otorga el poder total de goce y disposición sobre la cosa conforme al artículo 348 del CC¹— el uso del suelo implica una relación temporal y funcional, orientada a posibilitar una actividad concreta (como la construcción, la explotación energética o la prestación de servicios), sin alterar la titularidad del terreno.

La cuestión requiere, por tanto, determinar qué figura de derecho privado ofrece mayor estabilidad durante treinta años, atendiendo a su naturaleza, a los riesgos de privación del derecho y, especialmente, a su comportamiento frente a terceros.

El análisis parte de una premisa básica del sistema hipotecario español: la inscripción registral tiene carácter declarativo. En otras palabras, el derecho, p.ej. de propiedad, se constituye y despliega eficacia sin necesidad de inscripción como requisito formal indispensable o *ad solemnitatem* (con excepciones, como la hipoteca o el derecho de superficie). Pese a que la inscripción no es, con carácter general, constitutiva, sí produce dos efectos esenciales para la estabilidad jurídica del proyecto:

- En primer lugar, confiere oponibilidad *erga omnes*, al surtir efecto frente a todos (no solo entre las partes) y activa el principio de legitimación registral del art. 38 LH². Este principio establece una presunción—*iuris tantum* (desvirtuable por prueba en contra)— de exactitud y veracidad de los derechos reales inscritos. Es decir, se presume que los mismos pertenecen a su titular, y en cuanto al derecho de propiedad, que el titular inscrito tiene la posesión.
- En segundo lugar, la inscripción activa la fe pública registral del artículo 34 LH, que protege al adquirente oneroso y de buena fe que inscribe su derecho frente a cualquier discordancia entre la realidad extrarregistral y lo que publica el Registro. En términos sencillos, aunque la titularidad real del transmitente sea discutible o el bien esté sujeto a condiciones, límites o cargas que no figuran inscritas, el tercero que confía razonablemente en el contenido del folio registral consolida su adquisición frente a esos defectos ocultos, incluso cuando la transmisión resulta, en rigor, *a non domino* (de un no dueño). La doctrina ha explicado que el Registro traslada al adquirente la “realidad jurídica oficialmente publicada”, de modo que el riesgo de

¹ Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se aprueba el Código Civil. «Gaceta de Madrid» núm. 206, de 25/07/188.

² Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.

inexactitud se desplaza al titular que no inscribe sus derechos (Gordillo, 2006³).

Con este marco, se analiza a continuación cada figura.

II. La compraventa

A. . Concepto y régimen jurídico

El derecho de propiedad, definido como “el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas en las leyes” (art. 348 CC) es un derecho real (es decir, un derecho sobre una cosa, en este caso una finca) que atribuye a LIFE el pleno dominio del suelo. Esto implica que el propietario integra las facultades de goce —uso y disfrute—, de disposición —como la venta, la hipoteca o la aportación a sociedades— y de reivindicación frente a terceros poseedores sin derecho. Aunque la transmisión se perfecciona mediante título (contrato) y modo (entrega⁴) conforme al art. 609 CC, solo la inscripción en el Registro de la Propiedad confiere plena oponibilidad frente a terceros y, por ende, activa la protección frente a terceros.

Mediante la compraventa, LIFE adquiere el dominio pleno, exclusivo y con vocación de perpetuidad. Esto implica que el derecho podría perdurar indefinidamente, aunque LIFE podría temporalmente renunciar a algunas de las facultades inherentes a dicho derecho. Por ejemplo, al establecer un usufructo, las facultades de uso y disfrute no corresponden al nudo propietario, sino al usufructuario. Sin embargo, la viabilidad del proyecto ECOSUN no depende de la adquisición del dominio pleno, sino únicamente de la garantía de un uso constante, pacífico y seguro del suelo durante treinta años.

B. Ventajas

(i) Seguridad jurídica. La compraventa proporciona un nivel particularmente alto de seguridad jurídica derivada de su inscripción registral. Aunque otras figuras pueden igualmente acceder al Registro, ninguna ofrece la combinación de titularidad plena, libertad dispositiva y amparo registral que deriva del dominio. *Vid.* apartado “D. oponibilidad frente a terceros”.

(ii) Financiabilidad. Asimismo, el dominio inscrito es plenamente hipotecable conforme al art. 107 LH, lo que simplifica la financiación por *project finance* –financiación de grandes proyectos de infraestructuras o energía (Furió, 2023⁵)– o por estructuras de deuda garantizada sobre el terreno. Aunque el proyecto se ejecute mediante una SPV, la entidad seguirá respondiendo con todo su patrimonio conforme al art. 1911 CC, si bien dicho patrimonio se limita al propio de la sociedad vehículo, protegiendo a la matriz.

³ “No importa que la titularidad publicada no sea cierta, o que esté condicionada, limitada o gravada por condición, límite o carga de la que no dé noticia el Registro: el tercero que adquiere confiando en lo que el Registro publica, adquiere conforme a él, aunque su adquisición resulte *a non domino*, o en el tránsito de uno a otro titular el derecho adquirido se vea liberado de las ataduras y límites que, no estando inscritos, lo configuraban y circunscribían en cabeza del transmitente.” Gordillo Cañas, A. (2006). *El principio de fe pública registral (I)*. *Anuario de Derecho Civil*, 59(2), 510–655.

⁴ La entrega puede efectuarse de distintas maneras, pudiendo ser, a título ejemplificativo, material, simbólica -p.ej.: entrega de llaves- o instrumental -mediante escritura pública-.

⁵ Furió, Elisabet. (2023, 1 de marzo). “‘*Project finance*’, la alternativa de financiación para grandes proyectos”. BBVA.com (sección “Productos financieros”).

(iii) Versatilidad operativa. La titularidad dominical proporciona flexibilidad para adaptar jurídicamente el perímetro del proyecto, permitiendo efectuar agrupaciones, segregaciones o rectificaciones de cabida y georreferenciación (arts. 9, 199 y 201 LH), así como constituir servidumbres accesorias (accesos, líneas eléctricas o canalizaciones) necesarias para la operatividad del parque. Cuando la implantación requiera ajustar la superficie o la delimitación física de las fincas, estas operaciones —junto con una adecuada coordinación Catastro–Registro— resultan esenciales para asegurar la correspondencia entre la realidad física y el folio registral, garantizando la integridad del dominio y eliminando cualquier incertidumbre sobre el ámbito material efectivamente afectado por el proyecto.

(iv) Revalorización del activo.

Transcurrido el ciclo de vida del proyecto, las fincas puede experimentar una revalorización derivada de la evolución natural del mercado inmobiliario —salvo escenarios excepcionales de crisis— e, incluso, un incremento adicional si concurre una recalificación urbanística que amplíe sus potenciales aprovechamientos (de suelo no urbanizable -rústico- a urbanizable). Sólo circunstancias excepcionales —como la implantación de infraestructuras incompatibles o instalaciones de residuos en su entorno— podrían alterar negativamente dicha revalorización, lo que constituye un riesgo marginal dentro de la planificación a largo plazo del proyecto.

En el caso de las fincas no inscritas, la eventual inmatriculación (*vid. infra*) puede, adicionalmente, incrementar el valor de mercado, al operar el principio de fe pública registral y proteger a los titulares registrales frente a eventuales derechos de terceros, siempre que concurren los requisitos exigidos por la normativa hipotecaria.

(v) Fincas no inscritas: posibilidad de inmatriculación

En las fincas no inmatriculadas no existe todavía folio real, de modo que la compraventa solo produciría efectos entre las partes. Por ello resulta imprescindible vincular la operación a la apertura del folio registral (lo que se aborda en la cuestión quinta).

La inmatriculación se canaliza a través de los procedimientos de la Ley Hipotecaria. Destaca el expediente ante notario, que exige acreditar: título público de propiedad, certificación catastral coincidente (admitiéndose diferencias de cabida de hasta un 10 %, art. 9 y 201 LH), certificación de colindantes, ausencia de previa inmatriculación y audiencia a los colindantes (art. 203 LH⁶).

Alternativamente, el art. 205 LH permite una vía abreviada si concurren dos títulos públicos traslativos otorgados con al menos un año de diferencia, con identidad descriptiva y correspondencia catastral a juicio del Registrador, y siempre que no conste inscrito derecho incompatible. Ahora bien, en las inmatriculaciones por esta vía rige una desventaja: durante dos años no despliega efectos frente a terceros (art. 207 LH).

Desde la perspectiva del proyecto, interesan dos opciones operativas:

⁶ Es esencial comprobar que parte de la superficie a inmatricular no forma parte de una finca matriz inscrita —como resto de una segregación—, lo que daría lugar a una doble inmatriculación prohibida por la LH y su Reglamento; a estos efectos, puede solicitarse certificación registral negativa sobre la superficie.

- subordinar la eficacia de la compraventa a la inmatriculación mediante condición suspensiva asumida por el transmitente, opción jurídicamente más segura pero más lenta (LIFE solo adquiere el dominio cuando la finca acceda al Registro);
- o adquirir la finca y tramitar la inmatriculación en paralelo, ganando tiempo en la implantación del parque pero sin protección registral frente a terceros hasta la apertura del folio real, lo que exigiría fortalecer las garantías contractuales (p. ej., cláusulas resolutorias, garantías personales o reales adicionales).

C. Desventajas

(i) Coste inicial elevado, fricciones de bancabilidad y asunción de riesgo “propietario”.

La compraventa exige un desembolso inicial alto y puede tensionar la estructura financiera del proyecto, en la medida en que el apalancamiento típico mediante hipoteca solo es viable sobre fincas plenamente “registrales”: la hipoteca requiere escritura pública e inscripción y, en términos prácticos, no puede nacer ni desplegar su función de garantía si la finca no está inmatriculada (arts. 1857 y 1875 CC; art. 104 LH). Esto no bloquea necesariamente el proyecto (puede acudir a *equity*, deuda corporativa o garantías alternativas), pero sí introduce una fricción relevante: mientras existan parcelas sin folio real, el cierre financiero puede no ser homogéneo si el financiador exige garantías reales parcela a parcela, obligando a soluciones puente hasta completar la regularización.

A cambio, para el financiador la compraventa es la opción más “ejecutable”, porque permite la realización del valor del suelo mediante los cauces propios de la ejecución hipotecaria o la venta extrajudicial en su caso (arts. 681 y ss. LEC⁷; art. 129 LH). Finalmente, la adquisición del dominio inmoviliza capital y coloca a la SPV en la posición jurídica del propietario, asumiendo los riesgos y cargas inherentes a esa titularidad (art. 348 CC), que —aunque gestionables con due diligence— tienden a ser más intensos que en figuras de uso estable como el derecho de superficie.

(ii) Existencia de cargas o limitaciones. La titularidad no garantiza la ausencia de cargas, gravámenes o limitaciones no inscritas (por no ser su inscripción constitutiva) que afecten al pleno aprovechamiento del terreno. En efecto, pueden existir:

- Cargas inscritas, como servidumbres, hipotecas, afecciones fiscales o limitaciones urbanísticas, que constan en el folio registral y deben analizarse mediante la oportuna nota simple informativa y certificación literal previa a la adquisición; y
- Limitaciones que no han accedido al Registro.

(iii) Riesgos derivados de la falta o defectos de inscripción. Cuando la finca no está inmatriculada, la compraventa tiene eficacia solo *inter partes*, sin oponibilidad frente a terceros. El adquirente queda expuesto, sin protección, a dobles ventas, gravámenes, cargas, límites o limitaciones ocultas. En este sentido, la inmatriculación retrasa la operatividad del proyecto y genera costes adicionales (notariales, registrales y técnicos).

(iv) Comunidad de bienes: necesidad de unanimidad. En la finca sujeta a comunidad de bienes, la compraventa constituye un acto de disposición que afecta a la propia sustancia del bien común y exige, por tanto, el consentimiento unánime de todos los comuneros (art. 397 CC). La AP de

⁷ Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. «BOE» núm. 7, de 08/01/2000.

Valencia⁸, ha reiterado este criterio, declarando la nulidad radical de los actos dispositivos otorgados sin la participación de todos los partícipes, incluso cuando se presentan como contratos de arrendamiento de larga duración.

(v) **Riesgos externos y urbanísticos.** Son contingencias excepcionales, pero existen. Puede producirse expropiación por utilidad pública o interés social (art. 33.3 CE⁹), riesgo que aumenta si la finca está en ámbitos previsibles de infraestructuras (p. ej., futuras autovías), con pérdida del uso proyectado. También cabe cambio de planeamiento municipal, que altere usos o condiciones y afecte a la viabilidad del proyecto.

D. Oponibilidad frente a terceros

La compraventa transmite el dominio entre las partes desde que concurren título y modo (arts. 609 y 1095 CC), pero la plena protección frente a terceros se obtiene, en la práctica, mediante la inscripción registral. La inscripción no “crea” el dominio, pero fija la prioridad y activa la presunción de exactitud y legitimación registral (art. 38 LH) y, en su caso, la fe pública registral del adquirente de buena fe de transmitente inscrito y a título oneroso (art. 34 LH), de forma que prevalece frente a situaciones jurídicas no reflejadas en el folio real. En particular, el art. 34 LH puede amparar adquisiciones incluso *a non domino* (de un no dueño) cuando el transmitente aparece registralmente facultado para disponer, haciendo difícilmente atacable la posición del adquirente inscrito salvo prueba de mala fe (STS 1074/2007¹⁰).

Así, una vez inscrita la compraventa, LIFE se sitúa como tercero hipotecario: derechos previos no inscritos (p. ej., ventas anteriores, arrendamientos de larga duración no inscritos o servidumbres pactadas solo en documento privado) no serán oponibles frente a su dominio, salvo que se acredite conocimiento efectivo o mala fe al adquirir.

Ahora bien, si la finca no tiene folio registral, no operan la legitimación ni la fe pública registral: la compraventa despliega efectos esencialmente *inter partes* y LIFE queda expuesta a riesgos típicos (dobles transmisiones, cargas ocultas no aparentes, conflictos de linderos/solapes con Catastro, etc.). Por ello, es importante:

- recabar certificación registral y nota simple y promover, si procede, la inmatriculación;
- verificar la correspondencia realidad física–Catastro–título;
- y condicionar la eficacia/consumación a la previa inmatriculación (condición suspensiva), o articular condición resolutoria por vicisitudes registrales anteriores, y/o reforzar la cobertura mediante manifestaciones, garantías e indemnidades específicas.

E. Conclusión

⁸AP Valencia, Sección 8ª. Sentencia 357/2022, de 14 de septiembre. ECLI:ES:APV:2022:4305. “La enajenación de la cosa común como cosa propia supone, una alteración de la misma prevista en el artículo 397 del código sustantivo (...) se declara la nulidad radical, como en el caso contemplado en la sentencia de 14 de diciembre de 1973 de un arrendamiento que precisaba de la unanimidad de todos los partícipes” (F.D. segundo).

⁹ Constitución Española. «BOE» núm. 311, de 29/12/1978.

¹⁰ TS, Sala de lo Civil, Sección 1ª. Sentencia nº 1074/2007, de 10 de octubre. ECLI:ES:TS:2007:6170. “la proyección del principio común de exactitud registral juega con valor iuris et de iure, (...) todo lo cual culmina en la pregonada inatacabilidad de la cualidad de ese tercero” (F.D. segundo).

La compraventa es el mecanismo que mejor garantiza un uso constante y seguro del suelo, al atribuir a LIFE la plenitud de facultades dominicales —uso, disfrute y disposición— con la máxima protección registral. No obstante, para que esta ventaja potencial se traduzca en verdadera seguridad jurídica en un proyecto a treinta años, deben observarse algunas cautelas esenciales.

En las fincas inscritas será necesario verificar el estado de cargas y limitaciones mediante nota simple y certificación registral, único medio de acreditar frente a todos el contenido del Registro. En las fincas no inscritas, la opción técnicamente más segura consiste en subordinar la eficacia de la compraventa a su inmatriculación mediante condición suspensiva asumida por el transmitente; sin embargo, esta solución retrasa la operatividad del proyecto. Alternativamente, cabe adquirir ya las fincas y tramitar la inmatriculación en paralelo: se gana tiempo de implantación, pero hasta la apertura del folio real LIFE carece de protección registral frente a terceros. Por ello, conviene reforzar contractualmente las manifestaciones, garantías e indemnidades; y, en su caso, combinar esta vía con figuras de uso temporal (arrendamiento de larga duración o derecho de superficie condicionado) mientras se completa el trámite registral.

En las fincas en comunidad de bienes, será imprescindible el consentimiento unánime de todos los comuneros, por tratarse de un acto de disposición que afecta a la propia sustancia del bien.

III. Derecho de superficie

A. Concepto y régimen jurídico

El derecho de superficie es un derecho real limitado de goce que separa temporalmente la titularidad del suelo de la del vuelo, rasante y subsuelo hasta un máximo de 99 años (arts. 53 y ss. TRLSRU¹¹), permitiendo adaptar su duración a la vida útil del parque. Implica una excepción pactada al principio de accesión (*superficies solo cedit*): lo instalado o construido pertenece al superficiario durante la vigencia del derecho.

El propietario del suelo mantiene su dominio sobre éste (incluida la facultad de disponer y gravar), siempre que no perjudique el derecho constituido. Por su parte, el superficiario adquiere la propiedad superficiaria, con facultades de implantar, explotar, construir (si la clasificación del Plan General de Ordenación Urbana municipal lo permite, pero ello no siempre se respeta) y, dentro de lo pactado, transmitir o gravar el derecho (art. 54 TRLSRU). Esta separación es especialmente valiosa en financiación porque aísla el activo (instalaciones) de las vicisitudes del dueño del suelo y viceversa, una vez inscrito.

En cuanto al régimen jurídico, “la regulación del derecho de superficie, al margen de que, en efecto, se haya convertido en una institución típicamente urbanística, se enmarca en la legislación civil que, en virtud del art. 149.1.8.o CE, corresponde al Estado establecer” (STC 61/997¹²). Así, la vertiente urbanística corresponde a las Comunidades Autónomas y la configuración civil del instituto es competencia estatal y se recoge en los arts. 53 y ss. del TRLSRU.

A diferencia de la compraventa, su constitución exige escritura pública e inscripción registral como requisitos formales *ad solemnitatem* (art. 53.2 TRLSRU). En suelo rústico, la inscripción debe

¹¹ 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.

¹² TC, Pleno. Sentencia 61/1997, de 20 de marzo de 1997. BOE-T-1997-8872.

describir con precisión plazo, destino de las instalaciones, pactos económicos y, en su caso, garantías (art. 30.3 RH¹³).

Finalmente, la constitución del derecho de superficie no requiere licencia urbanística previa, pues la licencia se exige para la ejecución material de las obras o instalaciones, pero habrá que revisar en detalle la normativa autonómica (DGSJFP, 21/06/2022¹⁴). Ahora bien, el art. 54.5 TRLSRU prevé su extinción si la implantación no se ejecuta conforme a la ordenación territorial y urbanística en el plazo pactado y, en todo caso, por transcurso del plazo de duración.

B. Ventajas

(i) Seguridad jurídica registral. A diferencia de la compraventa, en el derecho de superficie la inscripción es requisito constitutivo: sin acceso al Registro el derecho ni siquiera llega a nacer. Por ello, una vez inscrito, el derecho de superficie despliega de forma inmediata eficacia *erga omnes*, mientras que, en la compraventa, esa protección frente a terceros solo se obtiene cuando el título accede al Registro.

Inscrito el derecho, se activan plenamente los arts. 34 y 38 LH —en los mismos términos ya analizados para la compraventa—.

En la práctica del proyecto fotovoltaico, esto se traduce en que ninguna vicisitud posterior del propietario del terreno (p.ej.: reestructuraciones societarias, embargos o transmisiones del dominio) puede menoscabar el derecho de superficie ya inscrito ni comprometer la continuidad de la explotación del parque, lo que dota a la posición del superficiario de una seguridad jurídica equiparable a la del propietario inscrito.

(ii) Posibilidad de constitución sobre parte determinada de la finca registral. En cuanto a su delimitación registral, el derecho de superficie puede constituirse no solo sobre la totalidad de la finca, sino también sobre una parte material con aprovechamiento independiente, siempre que dicha porción quede perfectamente determinada. Así lo declara la DGSJFP¹⁵:

“en nuestro ordenamiento jurídico es perfectamente factible constituir un derecho de uso sobre alguna de las partes materiales susceptibles de aprovechamiento independiente (...) siempre y cuando quede suficientemente determinada (máxime si se trata de un derecho inscribible) la porción de la finca sobre la que recaerá tal derecho de goce” (F.D. segundo).

En el contexto del proyecto, ello permite adaptar el derecho de superficie al perímetro efectivo del parque fotovoltaico, configurándolo bien sobre la finca completa, bien sobre una porción precisa, siempre que la descripción cumpla con el principio registral de especialidad.

¹³ Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario. «BOE» núm. 106, de 16/04/1947.

¹⁴ DGSJFP. Resolución de 21 de junio de 2022. BOE-A-2022-12440: “Sin embargo, respecto del derecho de superficie no hay precepto alguno en la legislación estatal (artículos 53 y 54 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana), ni en la legislación autonómica (la mencionada Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía), que imponga la previa obtención de ningún tipo de licencia administrativa como requisito para que los notarios pueda autorizar y los registradores inscribir escrituras en virtud de las cuales se constituya un derecho de superficie, cualquiera que sea el contenido de esto” (F.D. cuarto).

¹⁵ DGSJFP. Resolución de 3 de junio de 2024. BOE-A-2025-13507.

(iii) Derecho autónomo susceptible de enajenación e hipoteca. Una vez inscrito, el derecho de superficie se configura como un derecho real autónomo, con contenido económico propio y separable del dominio del suelo, por lo que es transmisible inter vivos (p. ej., compraventa o aportación) salvo pacto en contrario (arts. 53 y 54 TRLSRU). Además, es susceptible de hipoteca al estar comprendido entre los derechos hipotecables (art. 107 LH), lo que permite articular la financiación del parque tomando como garantía real el propio derecho (y, en su caso, su extensión a lo instalado conforme al alcance pactado e inscrito).

Esta autonomía facilita, asimismo, pactos de *step-in* a favor de financiadores (vía cesión o sustitución del operador o ejecución de la garantía) (art. 1255 CC). Por último, la transmisión *mortis causa* del suelo no afecta a la vigencia del derecho: el propietario es sustituido por sus herederos con la carga superficiaria (arts. 53 y 54 TRLSRU; art. 661 CC).

iv) Reversión y pactos de liquidación. Al vencimiento, la superficie revierte al propietario, pero las partes pueden pactar cómo se ejecuta esa reversión y su liquidación (indemnizaciones por elementos no amortizables, calendario dedesmontaje, cesión de contratos, etc.) (art. 53.3 TRLSRU).

(v) Duración y carácter oneroso o gratuito del derecho de superficie. El derecho de superficie permite fijar un plazo alineado con la vida útil del parque siempre dentro del máximo legal y con plazo necesariamente determinado en la escritura (máximo 99 años). Puede constituirse a título oneroso o gratuito; en la práctica energética lo habitual es el oneroso, articulado mediante cantidad fija periódica (p.ej: renta anual por hecht área) suma alzada única al año, canon periódico o fórmulas mixtas o variables en función de la producción y riesgos (art. 53 TRLSRU).

Si el concedente es una Administración pública en la Comunidad de Madrid (Comunidad de Madrid o municipios, sobre bienes de su propiedad o del patrimonio público de suelo), la normativa autonómica fija un plazo máximo de 75 años (arts. 179.2 y 180 Ley 9/2001¹⁶).

C. Desventajas

(i) Dependencia de la inscripción registral. El derecho de superficie se constituye con su inscripción, a diferencia de la compraventa. A *sensu contrario*, la falta de inscripción impide su propia constitución, según el art. 53 TRLSRU y conforme a la jurisprudencia:

“(…) sin que el derecho de superficie haya llegado a constituirse válidamente, por ausencia de la inscripción registral de la escritura pública de concesión del mismo, requisito legalmente exigido con carácter constitutivo, ad solemnitatem”. (SAP Málaga 47/2019, F.D. primero¹⁷).

En las fincas no inmatriculadas se impone:

- Tramitar un expediente de dominio para su inmatriculación (arts. 199–203 LH), y
- Condicionar contractualmente - mediante condición suspensiva- la eficacia del derecho a la efectiva apertura del folio.

(ii) Reversión y pérdida del valor residual. Al vencimiento, lo construido o instalado revierte al propietario del suelo, gratuitamente o con indemnización según pacto (art. 53 TRLSRU), salvo

¹⁶ Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid. «BOCM» núm. 177, de 27/07/2001, «BOE» núm. 245, de 12/10/2001.

¹⁷ AP Málaga, Sección 4ª. Sentencia nº 47/2019, de 24 de enero. ECLI:ES:APMA:2019:40.

prórroga dentro del máximo legal o consolidación si el superficiario adquiere el dominio del suelo. Esa reversión es elemento estructural del derecho y no puede suprimirse por pacto (art. 1255 CC), pues si se excluyera la reversión total el derecho de superficie tendría vocación de perpetuidad, lo que resulta incompatible con su configuración legal como derecho real limitado y temporal (Fuas, 2025¹⁸). Aunque, pueden acordarse condiciones económicas y operativas para gestionar el cierre y el valor residual.

(iii) Riesgo urbanístico y expropiatorio en los mismos términos que la compraventa, aunque la indemnización de la expropiación se limita al valor temporal del derecho (art. 33.3 CE)

(iv) Riesgo de extinción anticipada por incumplimiento. El derecho de superficie puede extinguirse anticipadamente si se incumplen obligaciones esenciales (p.ej.: impago del canon o falta de ejecución de las instalaciones en el plazo pactado, art. 54.5 TRLSRU). Este riesgo debe mitigarse mediante cláusulas de subsanación, plazos de gracia y la obligación de notificar a la sociedad cualquier causa de resolución, permitiéndole intervenir antes de que se extinga el derecho.

(v) Unanimidad en comunidades de bienes. Del mismo modo que en el caso de compraventa, cuando el suelo pertenece a una comunidad de bienes, la constitución del derecho de superficie exige unanimidad entre los comuneros por tratarse de un acto de disposición del bien común.

D. Oponibilidad frente a terceros.

A diferencia de la compraventa, en el derecho de superficie la inscripción es requisito constitutivo: sin acceso al Registro el derecho ni siquiera llega a nacer.

Del mismo modo que en la compraventa inscrita, la inscripción del derecho de superficie otorga al superficiario legitimación registral, presunción de exactitud y presunción de posesión. El contenido del folio real se presume cierto y oponible frente a cualquiera y el Registro queda cerrado a títulos incompatibles posteriores (ventas, hipotecas, embargos), que no podrán perjudicar la posición del superficiario (prioridad registral).

En las fincas no inmatriculadas, por el contrario, la ausencia de folio real impide no solo la inscripción, sino la propia constitución registral del derecho de superficie. Solo cabe pactar su futura constitución, supeditando expresamente la eficacia del derecho a la apertura del folio registral.

E. Conclusión

Para un proyecto como ECOSUN, el derecho de superficie es, en general, la opción más equilibrada entre seguridad jurídica, eficiencia económica y financiabilidad. Frente a la compraventa, reduce el desembolso inicial y suele ser más aceptable para propietarios, especialmente en suelo rústico. Su viabilidad exige, no obstante, respetar condicionantes: inmatriculación previa en fincas sin folio real, unanimidad en comunidades de bienes, delimitación registral precisa y un diseño cuidadoso de reversión, indemnizaciones y garantías.

En ese marco, una opción razonable consiste en adquirir las fincas no inmatriculadas mitigando el riesgo frente a terceros mediante el régimen de garantías, manifestaciones e indemnidades —de modo

¹⁸ Fuas, M. (2025). *Extinción y liquidación del derecho de superficie*. Práctico Derechos Reales.

que, una vez obtenidos los permisos, el parque pueda entrar en fase operativa sin esperar a la apertura del folio real— mientras se tramita en paralelo su inmatriculación. Y, constituir simultáneamente un derecho de superficie sobre las fincas ya inscritas, pactando, en su caso, la compraventa futura de éstas. Como alternativas, cabe:

- En las fincas no inscritas, constituir un derecho de superficie sometido a condición suspensiva, quedando su eficacia supeditada a su previa inmatriculación, combinándolo con un arrendamiento transitorio que, si la inmatriculación no llegara a producirse, se mantenga hasta el fin de la vida útil del parque.
- Y, en las fincas inscritas, constituir un derecho de superficie sujeto a condición resolutoria —inscrita— que prevea que, de no lograrse la inmatriculación de alguna o de todas las restantes fincas, el derecho se extinga y quede sustituido por un arrendamiento de larga duración en términos análogos a las fincas no inmatriculadas.
- O optar directamente por la adquisición en pleno dominio de todas las parcelas cuando así lo aconsejen el modelo económico del proyecto o las exigencias de la financiación.

IV. El arrendamiento de larga duración.

A. Concepto y régimen jurídico

El arrendamiento se configura como el contrato por el que el arrendador cede al arrendatario el uso y disfrute de un inmueble por tiempo determinado y a cambio de renta (arts. 1542 y ss. CC). A diferencia de la compraventa o del derecho de superficie, no transmite la propiedad ni constituye un derecho real, sino un derecho personal de goce; solo adquiere eficacia frente a terceros mediante su inscripción registral (art. 2 LH; art. 1549 CC).

En suelo rústico para un parque fotovoltaico (con uso permitido), el contrato suele quedar fuera del ámbito de la LAR¹⁹ por tratarse de actividad distinta de la agrícola, ganadera o forestal (art. 6.e LAR), aplicándose principalmente el Código Civil y la autonomía de la voluntad para adaptar el clausulado a las necesidades del proyecto (art. 1255 CC). Ello permite pactar una duración larga (p. ej. 30 años, prorrogables), una renta fija o variable y un conjunto de derechos accesorios (ejecución de obras, servidumbres de paso, exclusividad de uso) adaptados a las necesidades del proyecto ECOSUN.

En la práctica, se estructura como “arrendamiento de proyecto” en tres fases:

- un período inicial de estudios y desarrollo (entrada en finca para campañas técnicas, ambientales, urbanísticas y obtención de permisos, con facultad de desistimiento si la viabilidad no se confirma);
- una fase larga de construcción y explotación alineada con la vida útil del parque;
- y un período final de desmantelamiento y reposición del terreno en los términos pactados.

Para asegurar bancabilidad, es habitual incorporar pactos que:

- atribuyan uso exclusivo sobre una superficie claramente delimitada (objeto), con compromiso del arrendador de no contratar con terceros sobre esa misma superficie;
- recojan el consentimiento expreso del arrendador para ejecutar obras e instalaciones necesarias (incluida, si procede, la nivelación);

¹⁹ Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos. «BOE» núm. 284, de 27/11/2003.

- y prevean cesión o subrogación a favor de una SPV del grupo y/o de financiadores (*step-in*), para facilitar la bancabilidad.

B. Ventajas.

(i) Flexibilidad contractual y eficiencia económica. El arrendamiento de larga duración asegura el uso del suelo durante la vida útil del parque sin adquirir el dominio, reduciendo inversión inicial y exposición patrimonial. Al ser un derecho obligacional, permite configurar por pacto duración, renta, fases del proyecto y causas de resolución (p. ej., falta de permisos o de acceso a red) conforme a las necesidades de ECOSUN; y, al término, el uso revierte al propietario sin costes de transmisión.

(ii) Eficacia registral y protección frente a terceros (fincas inscritas). *Vid.* epígrafe ‘Oponibilidad frente a terceros’ para el análisis de riesgos y límites registrales.

(iii) Viabilidad sobre fincas no inscritas (fase inicial del proyecto). Aunque la falta de folio real impide la inscripción, el arrendamiento sobre fincas no inmatriculadas puede emplearse como instrumento provisional para disponer del suelo mientras se tramita la inmatriculación, siempre que se refuerce adecuadamente con garantías y causas de resolución si los estudios o permisos resultan desfavorables. Esto permite avanzar en la tramitación administrativa sin esperar a la plena regularización registral.

(iv) Control operativo y exclusividad de uso. A través de cláusulas de exclusividad, derecho de paso y autorización de obras, LIFE puede asegurarse el uso exclusivo y continuado del terreno para la planta fotovoltaica, evitando conflictos con otros posibles ocupantes o actividades. La posibilidad de pactar cesiones y subrogaciones facilita además la entrada de financiadores y la reestructuración interna del proyecto.

C. Desventajas

(i) Naturaleza obligacional y menor protección jurídica . El arrendamiento es, en esencia, un derecho personal: otorga uso, no un derecho real sobre la finca (art. 1543 CC). Por ello, aun pudiendo inscribirse y ganar oponibilidad frente a terceros (arts. 1549 CC y 2.5 LH), su protección es menor que la del dominio o la superficie.

Ese riesgo se mitiga con “cláusulas de blindaje”, por ejemplo: prohibición de vender/gravar sin consentimiento, con resolución e indemnización; obligación de subrogación del comprador y pacto de no perturbación; garantías (aval/fianza/*escrow*); indemnidad y penalizaciones por pérdida de uso (incluyendo costes de desmantelamiento y *lucro cesante* pactado); y elevación a público e inscripción registral para reforzar oponibilidad.

(ii) Limitaciones en fincas de comunidad de bienes. Cuando el arrendamiento se otorga sobre una finca en comunidad de bienes, su duración superior a seis años lo convierte en acto de disposición (art. 397 CC) y requiere acuerdo unánime de todos los comuneros, *so pena* de nulidad del contrato.

Resolución	Pronunciamiento
<p>DGSJFP, de 28. de septiembre de 2017. BOE-A-2017-12186 (Hecho segundo). https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2017-12186</p>	<p>“(…) -DGRN- ha sostenido la posibilidad de arrendar una finca por acuerdo de la mayoría de los comuneros, pero siempre teniendo por objeto la totalidad de la finca, al considerar dicho acto como acto de administración. <u>Sin embargo, el arrendamiento por seis o más años de duración si requiere acuerdo unánime de los comuneros, por considerarlo acto de disposición, al ser perjudicial para los restantes comuneros</u>”</p>
<p>AP Alicante Sección 9ª. Sentencia n.º 452/2020, de 13 de octubre. ECLI: ES:APA:2020:4043. (F.D. segundo).</p>	<p><u>“El arrendamiento de un bien en común constituye, en principio, un acto de administración ordinaria, salvo que exceda de 6 años, caso en el cual se considera un acto de administración extraordinario que exige la anuencia de todos los copartícipes.</u> Un plazo superior a 6 años daría lugar a que los derechos de los demás comuneros quedaran restringidos o anulados por lo que sería un acto próximo a los de disposición referidos en el artículo 397 CC (…)”.</p>
<p>AP Alicante, Sección 9ª. Sentencia nº 390/2012, de 18 de junio ECLI:ES:APA:2012:1890. (F.D. cuarto).</p>	<p>"SAP Madrid 28/4/2009. Dentro del régimen de la copropiedad, hemos de distinguir, conforme resulta de los artículos 397 y 398 del Código civil, entre los actos de administración y disposición. Para la validez de los primeros basta con el acuerdo de la mayoría de los comuneros; <u>para la validez de los segundos es necesario el acuerdo de todos los comuneros.</u> <u>El arrendamiento se califica como un acto de administración, salvo en los supuestos de los contratos de larga duración, dada la restricción que ello pueda suponer respecto de los derechos dominicales</u>”.</p>
<p>AP Alicante, Sección 9ª. Sentencia nº 111/2022, de 7 de marzo. ECLI:ES:APA:2022:813. (F.D. segundo).</p>	<p>“La ST Supremo de 17 de enero de 2018, resolvió (...) El arrendamiento es un acto de administración salvo cuando, por su duración, comprometa el aprovechamiento de las cosas (...) En tal caso se considera como acto de disposición”.</p>

(iii) Inoponibilidad en fincas no inmatriculadas. En las fincas no inmatriculadas el arrendamiento carece de la protección registral referida en múltiples ocasiones. Se analizan los riesgos en detalle en el apartado “D. Oponibilidad frente a terceros”.

(iv) Limitada financiabilidad y riesgos externos. Aunque es posible ceder o pignorar la posición de arrendatario, los arrendamientos de larga duración ofrecen, por lo general, una garantía más débil que el dominio o un derecho real hipotecable. Muchas entidades exigen su inscripción, cláusulas de cesión y *step-in* a favor del financiador, e incluso garantías adicionales. Ello no impide financiar el proyecto, pero reduce el atractivo del arrendamiento como soporte principal de la garantía real.

Asimismo, al igual que en el derecho de propiedad y el derecho de superficie, el arrendamiento no protege frente a expropiaciones ni a cambios en el planeamiento, riesgos que deben cubrirse mediante seguros o indemnizaciones contractuales, si bien no se perderá el dinero invertido en la compraventa, solo el coste de oportunidad.

D. Oponibilidad frente a terceros

En el caso de ECOSUN estamos ante un arrendamiento sujeto al Código Civil, no a la LAU²⁰ ni, en principio, a la LAR. Esto significa que en defecto de aplicación *lex specialis*, cabe acudir al régimen general, según el cual, frente a terceros, el arrendamiento solo es oponible si está inscrito en el Registro de la Propiedad (arts. 1549 y 1571 CC). En caso contrario, el comprador de la finca puede darlo por terminado, salvo pacto expreso en contrario o que la Ley Hipotecaria disponga otra cosa.

El Tribunal Supremo, en la STS 783/2021²¹, sintetiza este régimen al señalar que, cuando no existe pacto contractual específico y la transmisión se produce —incluso por vía forzosa—, debe acudirse a los arts. 1549 y 1571 CC: los arrendamientos de fincas para uso distinto del de vivienda no inscritos “no surten efecto frente a terceros”, de modo que el adquirente puede poner fin al arriendo vigente, salvo pacto en contrario o lo dispuesto en la Ley Hipotecaria.

En la misma línea, la AP de Asturias²² recuerda que:

“Como declaramos en la sentencia 729/1998, de 21 de julio, al hacer la exégesis de aquel precepto del Código: *La ley general no ha procurado una protección singular al arrendatario, por lo que, al desaparecer el derecho del arrendador, la locación se extingue y el nuevo titular no viene obligado a respetarlo, tal como acaece en el supuesto de transmisión contemplado en el artículo 1571 del Código Civil*”. (F.D. cuarto).

Mientras no se obtenga la inmatriculación, la única protección posible es interna, de naturaleza obligacional. Por ello, resulta esencial blindarse mediante cláusulas contractuales completas (art. 1255 CC).

E. Conclusión

El arrendamiento de larga duración es una vía flexible y de menor coste inicial para asegurar el uso del suelo durante la vida útil del parque. Ahora bien, por su naturaleza personal, su estabilidad depende de (i) elevarlo a público e inscribirlo cuando sea posible (art. 2 LH), (ii) comprobar

²⁰ Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. «BOE» núm. 282, de 25/11/1994.

²¹ TS, Sala de lo Civil, Sección 1ª. Sentencia nº 783/2021, de 15 de noviembre. ECLI: ES:TS:2021:4141.

²² AP Asturias, Sección 4ª. Sentencia nº 103/2024, de 1 de marzo. ECLI: ES:APO:2024:696.

titularidad y cargas, y (iii) obtener unanimidad si la finca está en comunidad de bienes cuando el plazo lo convierte en acto de disposición (art. 397 CC).

En fincas no inmatriculadas, al no poder dotarlo de protección registral, conviene: promover la inmatriculación (arts. 199–203 LH) y/o articular un “blindaje” contractual frente a transmisiones: obligación del arrendador de no vender sin subrogación del adquirente (arts. 1255 y 1258 CC), cláusula resolutoria y penalizaciones por incumplimiento (arts. 1124 y 1152 CC), garantías adicionales (aval/retención/*escrow*) y, en su caso, condiciones suspensivas o resolutorias ligadas a la inmatriculación y continuidad del proyecto.

V. El usufructo

A. Concepto y régimen jurídico

El usufructo, regulado en los arts. 467 y ss. CC, confiere al usufructuario el derecho a usar y disfrutar de un bien ajeno conservando su sustancia, manteniendo el nudo propietario la titularidad del dominio. Se trata de un derecho real limitado, temporal y plenamente inscribible, cuya configuración permite ajustarlo a la duración prevista del proyecto ECOSUN, sin necesidad de adquirir la propiedad de las fincas.

A diferencia del arrendamiento —de naturaleza personal—, el usufructo despliega eficacia directa sobre la cosa y, cuando está inscrito, goza de plena oponibilidad frente a terceros, ofreciendo un nivel de seguridad jurídica notablemente superior. Sin embargo, la necesidad de preservar la “sustancia” del bien y la preeminencia del nudo propietario convierten al usufructo en una figura menos flexible que el derecho de superficie para proyectos que requieren construcción permanente de infraestructuras energéticas.

B. Ventajas del usufructo

(i) Seguridad jurídica y eficacia real. Derecho real inscribible (arts. 2 y 7 LH) que, inscrito, queda amparado por legitimación y fe pública registral (arts. 34 y 38 LH), con la protección jurisprudencial del titular registral.

(ii) Duración adaptada al proyecto. Puede constituirse por plazo coherente con la vida útil del proyecto, sin necesidad de adquirir el dominio.

(iii) Aprovechamiento funcional del terreno. Permite explotar el terreno y, si se pacta, ejecutar instalaciones y canalizaciones necesarias; el título puede modular facultades (art. 487 CC).

(iv) Financiabilidad razonable. Es hipotecable (art. 107.2 LH), aunque su valor como garantía depende del tiempo restante y suele ser inferior al dominio o al derecho de superficie.

C. Desventajas del usufructo

(i) Limitación esencial: conservación de la sustancia. La obligación de conservar la sustancia limita la autonomía: obras permanentes pueden quedar condicionadas al consentimiento del nudo propietario (arts. 467 y ss. CC).

(ii) Reversión obligatoria al término del plazo. Al extinguirse, se recupera la plena disponibilidad por el nudo propietario (art. 513 CC), por lo que conviene regular retirada y compensación de instalaciones en el título.

(iii) Riesgos en fincas no inscritas y en comunidad de bienes. Sin folio registral no hay inscripción y la oponibilidad frente a terceros se debilita; además, en proindiviso su constitución exige unanimidad por ser un acto dispositivo (art. 397 CC).

(iv) Menor valor financiero y rigidez estructural. Solo se hipoteca el derecho temporal, y la dependencia del nudo propietario dificulta cesiones, gravámenes y “bancarización” frente a financiadores (art. 107.2 LH).

D. Oponibilidad frente a terceros

Inscrito, es oponible y queda protegido por los principios registrales (arts. 34 y 38 LH; STS 353/2013²³). En fincas no inmatriculadas no puede inscribirse, por lo que conviene supeditar su eficacia a la previa inmatriculación (arts. 199–203 LH).

E. Conclusión

El usufructo puede funcionar como título real estable e hipotecable (arts. 467 y ss. CC; art. 107.2 LH), pero su menor flexibilidad (conservación de sustancia, dependencia del nudo propietario y reversión: art. 513 CC) y las trabas registrales/unanimidad (arts. 199–203 LH; art. 397 CC) lo hacen menos óptimo que la superficie para un parque fotovoltaico con obra e inversión intensivas.

VI. Servidumbres voluntarias y otros derechos reales

A. Servidumbres voluntarias

(ii) Concepto y régimen jurídico. Las servidumbres voluntarias (arts. 530 y ss. CC) son derechos reales limitados, accesorios y técnicos: no sustituyen al título principal de ocupación, pero suelen ser críticas para accesos, paso y, sobre todo, evacuación. Son inscribibles (art. 2 LH) y, aunque la inscripción no sea constitutiva por regla general, es clave para oponibilidad; exige determinación precisa conforme al principio de especialidad. En fincas no inmatriculadas no cabe inscripción, por lo que operan *inter partes* hasta regularizar, siendo recomendable pactar elevación a público e inscripción cuando sea posible. En comunidad de bienes, por su incidencia real y prolongada, es prudente exigir unanimidad (art. 397 CC), pues gravar solo una cuota no resuelve la operatividad material.

(ii) Ventajas. La principal ventaja de la servidumbre, desde la perspectiva del proyecto, es su carácter habilitante: permite asegurar jurídicamente elementos sin los cuales el parque puede resultar inviable en la práctica (accesos, paso de líneas y, especialmente, evacuación). Además, se trata de una figura flexible, susceptible de ajustarse al trazado técnico de la infraestructura.

(iii) Desventajas. Son derechos personalísimos y limitados (arts. 523 y ss. CC); se rigen por el título y supletoriamente por el usufructo (art. 523 CC). En la práctica encajan mal con explotación industrial y

²³ TS, Sala de lo Civil, Sección 1ª. Sentencia nº 353/2013, de 13 de mayo. ECLI:ES:TS:2013:2617.

project finance (baja transmisibilidad, rigidez y pobre compatibilidad con step-in/garantías), por lo que su utilidad en ECOSUN es marginal.

B. Otros derechos reales (uso y habitación)

Para completar el análisis, el Código Civil regula el derecho de uso y el derecho de habitación (arts. 523 y ss. CC). El art. 523 CC dispone expresamente que estos derechos se rigen por el título constitutivo y, supletoriamente, por las normas del usufructo. Se trata, sin embargo, de figuras configuradas para un aprovechamiento personal, limitado y estrechamente vinculado a las necesidades del titular, sin la amplitud funcional ni la autonomía patrimonial propias de un derecho de superficie o de un usufructo “operativo” en contextos empresariales.

En consecuencia, su utilidad en un proyecto fotovoltaico es marginal: presentan una escasa adecuación a un uso empresarial intenso, prolongado y financieramente estructurable, y ofrecen una mala compatibilidad con elementos típicos de bancabilidad (cesión estructurada, step-in, garantías y ejecución ordenada). Por ello, deben entenderse como alternativas teóricas de muy limitada aplicabilidad práctica en ECOSUN.

VII. Riesgos y evolución jurisprudencial del Tribunal Supremo en materia de derechos reales y garantías hipotecarias

La hipotecabilidad de derechos reales inscribibles y con contenido económico (entre otros, usufructo y derecho de superficie) deriva directamente de su inclusión entre los derechos hipotecables en la Ley Hipotecaria (art. 107 LH). Asimismo, la LH admite la constitución de hipoteca en garantía de obligaciones futuras o sujetas a condición, siempre con determinación registral de la cifra máxima de responsabilidad (arts. 142 y 153 bis LH), lo que en la práctica se instrumenta como hipoteca de máximo en financiación de proyecto. En fase de desarrollo, es habitual pactar cláusulas de extensión objetiva para proyectar la garantía sobre instalaciones/mejoras vinculadas al proyecto, dentro de los límites del principio de especialidad y del régimen hipotecario aplicabl (Karrera Egialde, 2021²⁴).

En todo caso, la garantía real no elimina riesgos públicos: en expropiación, el titular de un derecho limitado se indemniza por el valor de su derecho, no por el valor pleno del inmueble (art. 33.3 CE), por lo que conviene prever indemnidades, seguros o reservas.

VIII. Conclusión

Figura jurídica	Observaciones
Derecho de propiedad	Es la solución más “fuerte” porque otorga control pleno. La inscripción es declarativa, pero es la que “blinda” frente a terceros (legitimación/fe pública). En fincas no inmatriculadas, hasta que no se abra folio registral la protección

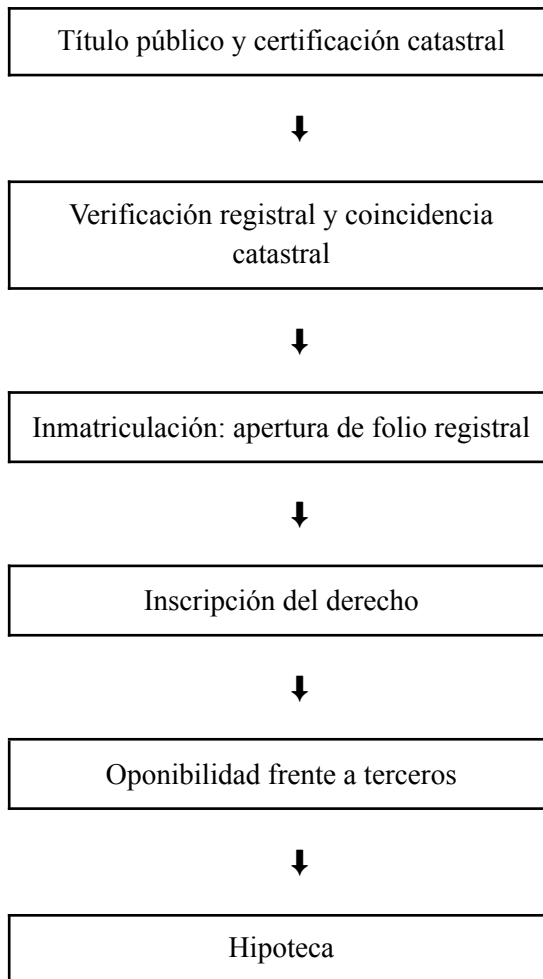
²⁴ Karrera Egialde, M. M. (2021). «Las cláusulas de extensión objetiva de la hipoteca: fundamento y alcance». *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, nº 783, pp. 65–133.

	frente a terceros es débil. Muy útil para financiar (hipoteca del dominio), pero exige mayor inversión inicial. En comunidad exige unanimidad.
Derecho de superficie	En fotovoltaica suele ser la alternativa “estrella”: asegura uso largo, separa suelo e instalaciones y es hipotecable. La inscripción es constitutiva, por lo que en fincas no inmatriculadas exige inmatricular primero o pactar su constitución futura. Permite “bancarizar” el paquete de suelo con alta estabilidad. En comunidad exige unanimidad.
Arrendamiento de larga duración	Es flexible y barato, pero por ser derecho personal su fortaleza depende de la inscripción y del clausulado (subrogación, cesión/step-in, prohibición de disponer sin subrogar, penalidades). No inscrito: riesgo real de inoponibilidad frente a adquirentes/ejecuciones. En comunidad exige unanimidad.
Usufructo temporal	Derecho real limitado e inscribible, con buena oponibilidad si se inscribe; puede servir como soporte de financiación, pero menor que dominio/superficie. Su “talón de Aquiles” es la conservación de la sustancia y la reversión/retirada, que complica obras intensivas si no se regula muy bien. En fincas no inmatriculadas no se puede inscribir. En comunidad exige unanimidad.
Servidumbres voluntarias	No sustituyen al título principal, pero pueden ser críticas (acceso y evacuación: si fallan, el parque no funciona). Son derechos reales accesorios: la inscripción no suele ser constitutiva, pero sí clave para la oponibilidad. Requieren descripción técnica precisa (trazado, anchura, puntos, planos/georreferenciación). Sin folio registral no se inscriben. En comunidad exige unanimidad.
Uso y habitación	Derechos reales personalísimos y poco transmisibles: en la práctica no encajan con explotación industrial ni con <i>project finance</i> .

En fincas no inmatriculadas:

Finca no inscrita





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

I. Naturaleza y alcance del poder otorgado

A. Hecho de partida y cuestión a resolver

Una de las fincas necesarias para el proyecto ECOSUN pertenece en proindiviso a varios comuneros. A día de hoy, la comunidad no se ha extinguido: lo que existe es un propósito de extinguirla a futuro mediante operaciones de división/adjudicación. En este contexto, los comuneros han otorgado a favor de un tercero un poder notarial de representación cuyo objeto se delimita en los siguientes términos: “formar lotes y dividir el suelo entre los condóminos, extinguiendo así la comunidad”.

La cuestión es si ese poder permite al apoderado, por sí solo y en nombre de todos los comuneros, celebrar los contratos necesarios para asegurar el uso del suelo durante treinta años (compraventa, derecho de superficie o arrendamiento de larga duración) y, en caso negativo, qué contenido debería tener el poder idóneo.

B. Mandato interno y apoderamiento externo: precisión conceptual

El instrumento de que disponemos debe leerse en dos planos complementarios. Por un lado, contiene un encargo interno (mandato) que define la actuación encomendada por los comuneros al tercero; por otro, incorpora un apoderamiento con eficacia externa, esto es, la habilitación formal para vincular a los poderdantes frente a terceros, siempre dentro de los límites del poder.

Esta distinción es relevante porque evita un error frecuente: no se trata de “elegir” entre mandato o poder, sino de comprender que, en un poder notarial de representación, el encargo interno se proyecta hacia fuera mediante el apoderamiento. En términos clásicos, el mandato incide en la relación interna mandante–mandatario, mientras que el apoderamiento es el instrumento formal destinado a “ligar al representado con los terceros” si el representante actúa dentro del poder conferido (SAP Jaén, 151/2022²⁵).

C. El punto decisivo: los contratos del proyecto son actos de disposición y exigen unanimidad

Como ya se razonó en la cuestión anterior, los contratos llamados a asegurar el uso del suelo a treinta años (compraventa, derecho de superficie o arrendamientos de larga duración) no son actos de mera administración, sino actos de disposición por su impacto estructural y prolongado sobre el aprovechamiento de la finca común. Esta calificación despliega un efecto directo en materia de representación: si el negocio es dispositivo, la habilitación representativa debe ser expresa.

En concreto, el art. 1713.2 CC exige mandato expreso para transigir, enajenar, hipotecar o ejecutar cualquier otro acto de riguroso dominio. Y la jurisprudencia, precisamente en clave de mandato representativo instrumentado en apoderamiento, ha perfilado el alcance de esa exigencia: la habilitación para actos dispositivos no puede presumirse desde fórmulas funcionales o finalidades genéricas, sino que ha de constar de modo claro e inequívoco (STS 687/2013²⁶; STS 494/2020²⁷; SAP Jaén *op. cit.*).

D. Aplicación al poder existente

El poder que obra en este caso está concebido para una finalidad concreta: dividir el suelo y formar lotes para extinguir la comunidad, es decir, un mandato/apoderamiento de naturaleza estrictamente divisoria. Por ello, resulta idóneo para organizar la adjudicación interna entre comuneros, pero no incorpora —ni de forma expresa ni por remisión— facultades de disposición frente a terceros del tipo requerido por ECOSUN (p. ej., venta, constitución de derechos reales de goce, servidumbres o arrendamientos de larga duración) (art. 1713 CC y DGSJFP 25/10/2016²⁸).

En particular, a diferencia del supuesto examinado por la SAP Jaén 151/2022 *op. cit.* (donde el poder sí contemplaba facultades dispositivas), aquí el texto del poder, tal como está descrito, no habilita para enajenar o gravar el bien común ni para obligar a la comunidad en contratos que exceden de la mera

²⁵ AP Jaén, Sección 1ª. Sentencia nº 452, 2020, de 10 de febrero. ECLI:ES:APJ:2022:154.

²⁶ TS, Sala de lo Civil, Sección 1ª. Sentencia nº 687/2013, de 6 de noviembre. ECLI:ES:TS:2013:5458.

²⁷ TS, Sala de lo Civil, Sección 1ª. Sentencia nº 494/2020, de 28 de septiembre. ECLI:ES:TS:2020:3123.

²⁸ DGSJFP. Resolución de 25 octubre de 2016. BOE-A-2016-10823. “Según la recta interpretación de tales preceptos legales, basada en la doctrina reiterada del Tribunal Supremo (...) Y el segundo, el artículo 1713, atiende al contenido de las facultades conferidas al mandatario, de modo que la exigencia de mandato expreso a que se refiere el párrafo segundo comporta la necesidad de que la posibilidad de realizar actos de riguroso dominio conste inequívocamente” (F.D. segundo).

administración. Tampoco se trata de un poder general con cláusulas amplias; el objeto es tasado y funcional: división y extinción del condominio (art. 1713 CC).

De ello se sigue una consecuencia práctica: el poder no puede ampliarse por interpretación para convertirlo en habilitación dispositiva. Si se utilizara para firmar contratos del proyecto, el apoderado actuaría fuera del ámbito del apoderamiento, con el correlativo riesgo de ineficacia frente a los comuneros no ratificantes (art. 1259 CC).

II. Requisitos que debería reunir el poder adecuado para ECOSUN

Partiendo de lo anterior, si se pretende que un tercero pueda firmar en nombre de todos los comuneros los contratos necesarios para asegurar el uso del suelo durante treinta años, el poder debe diseñarse con criterios de “bancabilidad” y registrabilidad. Sin convertir esto en un listado interminable, los elementos imprescindibles son los siguientes.

A. Otorgamiento por todos los comuneros y coherencia con el régimen del proindiviso

El poder debe ser otorgado por todos los titulares actuales, porque el proindiviso sigue vigente y porque los contratos de ECOSUN se apoyan en actos de disposición sobre la cosa común. La exigencia de unanimidad y su fundamentación ya se han desarrollado en la cuestión anterior; aquí basta recordar que el poder dispositivo solo es útil si reproduce ese presupuesto de consentimiento colectivo.

B. Mandato/apoderamiento representativo expreso para actos de riguroso dominio

El núcleo del poder debe ser expreso para actos de riguroso dominio (art. 1713.2 CC). Es decir, debe atribuir al apoderado de forma inequívoca la facultad de celebrar, en nombre de todos, los negocios que estructuran el proyecto.

En términos de técnica notarial, esto exige que el poder contemple de manera clara la aptitud para obligar a los comuneros en operaciones como: la venta, el arrendamiento de larga duración y la constitución de derechos reales de uso (muy especialmente el derecho de superficie), con sus actos accesorios (servidumbres necesarias, pactos vinculados a la explotación, y, si procede, constitución de garantías reales sobre el derecho constituido). La idea no es “sobreactuar” con fórmulas, sino asegurar que el contenido del poder no quede reducido a administración o a ejecución de una división interna (STS 687/2013 *op. cit.*²⁹; STS 494/2020 *op. cit.*³⁰).

C. Determinación suficiente del objeto tras la matización jurisprudencial

En cuanto a la identificación del objeto, conviene aplicar la evolución doctrinal sin contradicciones internas.

²⁹ “El artículo 1713 del Código civil , exige para transigir; enajenar, hipotecar o ejecutar cualquier otro acto de riguroso dominio, la existencia de mandato expreso. La sentencia del TSJC de 30 julio 1998, interpretando esta norma, exige mandato expreso para el concreto acto de disposición dominical (...)”. F.D. segundo.

³⁰ “(...) si se concede genéricamente un poder de representación y no se especifican suficientemente las facultades conferidas, el apoderado solo podrá realizar "actos de administración", pues es preciso que conste inequívocamente la atribución de facultades para "transigir, enajenar, hipotecar o ejecutar cualquier otro acto de riguroso dominio".

La línea clásica exigía que, para un acto dispositivo concreto, el mandato representativo delimitase con claridad el acto y el objeto (STS 687/2013 *op. cit.*). Sin embargo, la jurisprudencia posterior matiza que, cuando el poder especifica de forma expresa facultades de riguroso dominio, no es imprescindible una enumeración “bien por bien” de todos los bienes sobre los que se extiende, siempre que el ámbito material quede suficientemente acotado (STS 494/2020 *op. cit.*).

Trasladado a ECOSUN, lo prudente es que el poder identifique la finca con sus datos esenciales (catastrales y, en su caso, registrales) y, además, prevea expresamente que el alcance del poder se extiende a eventuales parcelas resultantes de segregaciones, divisiones o reordenaciones, evitando que la propia ejecución de la división “rompa” el perímetro del poder.

D. Adecuación temporal y funcional al horizonte del proyecto

El poder debe ser útil durante la fase de negociación, cierre, formalización e inscripción. En proyectos a treinta años, un poder de vigencia muy corta o condicionado de forma poco operativa introduce un riesgo innecesario. La solución típica es un poder con vigencia hasta revocación, o con una regla de subsistencia vinculada a la completa formalización de la estructura contractual del proyecto, incluyendo actos complementarios de elevación a público e inscripción.

E. Formalización notarial, juicio de suficiencia y coherencia registral

El poder debe constar en escritura pública y estar preparado para superar el filtro de calificación: reseña suficiente, juicio notarial de suficiencia y congruencia entre poder y acto. En esa lógica se mueven las resoluciones administrativas sobre suficiencia y congruencia de facultades representativas, especialmente relevantes cuando el negocio pretende acceder al Registro como pieza estructural de la seguridad jurídica del proyecto.

III. Incidencia del poder en la seguridad jurídica y viabilidad del proyecto

Desde la óptica de due diligence, el poder no es un “detalle formal”: es la **llave de paso** para que el tercero pueda obligar a todos los comuneros en contratos con vocación de estabilidad y, en su caso, de acceso registral. Un poder limitado a dividir lotes puede ser perfectamente válido para extinguir el proindiviso, pero es jurídicamente insuficiente para constituir un título de uso a treinta años con estándares de financiabilidad.

Además, hay un riesgo práctico añadido: si se ejecuta primero la división con el poder actual, la finca puede quedar repartida en lotes con titulares distintos, obligando a negociar y formalizar con cada adjudicatario, incrementando complejidad, costes de transacción y riesgo de bloqueo.

Si, pese a todo, se firmara algún contrato apoyado en un poder discutible, existe la vía de la ratificación posterior por los comuneros (art. 1259 CC), admitiéndose que la falta de apoderamiento previo pueda ser suplida por ratificación expresa o tácita (STS 67/2010³¹). Ahora bien, en términos de

³¹ TS, Sala de lo Civil, Sección 1ª. Sentencia nº 67/2010, de 11 de febrero. ECLI:ES:TS:2010:739: “Es doctrina reiterada de esta Sala que el mandato expreso aludido en el párrafo segundo del artículo 1713 del Código Civil es perfectamente conciliable con las dos formas de exteriorización de tal negocio jurídico previstas en el artículo 1710 del propio Código y que el artículo 1713 al hablar en su segundo párrafo de mandato expreso se refiere más bien al mandato especial y, por tanto, no excluye la posibilidad de que aun dentro de la esfera de actos de riguroso dominio pueda ser suplida la falta de apoderamiento previo por la ratificación (...) la ratificación tácita tiene lugar cuando el mandante sin hacer uso de la acción de nulidad por él ejercitable, acepta en su provecho los efectos de lo ejecutado sin su autorización, poniendo con ello de manifiesto su consentimiento concordante

riesgo, esto opera como mecanismo de “curación” excepcional, no como arquitectura aceptable de cierre para un inversor o financiador.

IV. Conclusión

El poder actualmente otorgado a favor de un tercero, limitado a “formar lotes y dividir el suelo entre los condóminos, extinguiendo así la comunidad”, debe calificarse como un mandato/apoderamiento representativo de finalidad divisoria, que resulta insuficiente para celebrar válidamente en nombre de todos los comuneros los contratos estructurales del proyecto ECOSUN a treinta años, que constituyen actos de disposición y exigen habilitación representativa expresa.

Para garantizar seguridad jurídica y viabilidad del proyecto, es necesario un nuevo poder, otorgado por todos los comuneros actuales, con facultades dispositivas expresas, perímetro objetivo claramente definido (incluyendo la posible evolución parcelaria) y configuración notarial/registrarial coherente con la formalización e inscripción de los derechos de uso. La ratificación *ex post* debe considerarse un remedio extraordinario y no una solución de diseño

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

I. Procedimiento declarativo aplicable

La acción de división de cosa común se tramita, en todo caso, por los cauces del juicio verbal por razón de la materia, con independencia de la cuantía (art. 250.1.16 LEC, tras la reforma introducida por el RDL 6/2023³²). En consecuencia, el procedimiento declarativo aplicable es el juicio verbal, que se inicia mediante demanda con el contenido y estructura propios de una demanda “completa” (art. 437 LEC). Esto aconseja articular desde el inicio un relato fáctico ordenado, una fundamentación jurídica cerrada y una propuesta probatoria suficiente, sin confiar en fases posteriores para “reconstruir” el caso.

En términos de competencia, el conocimiento corresponde al Juzgado de Primera Instancia y, al tratarse de una acción relativa a un bien inmueble, el fuero territorial viene determinado por el lugar donde radique la finca (art. 52.1.1 LEC).

Aunque la pretensión principal sea de naturaleza declarativa (reconocimiento del derecho a dividir y procedencia de la extinción del condominio), su eficacia práctica suele proyectarse en actuaciones ulteriores: formación de lotes y adjudicación o, si la división material no resulta viable, realización del bien y reparto del precio. Por ello, conviene que la demanda se formule de forma coherente con ese desarrollo natural del proceso, delimitando con precisión el objeto y evitando configurarlo como si fuese un procedimiento de condena desde su arranque.

con el del tercero (SSTS 27 de diciembre de 1966; 10 de octubre de 1963; 10 de mayo de 1984; 3 de julio 1987; 18 de diciembre 2006; 10 de mayo de 2007).” (F.D. segundo).

³² 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 núm. 303, de 20/12/2023.

Finalmente, en proindiviso el principal factor de fricción no suele residir en la viabilidad abstracta de la acción, sino en la operativa procesal: la correcta identificación de todos los comuneros y su llamamiento regular al procedimiento resulta determinante, por tratarse de un supuesto de litisconsorcio pasivo necesario y por el riesgo de dilaciones o nulidades si existen incidencias en los actos de comunicación o defectos que puedan generar indefensión.

II. Requisito previo de procedibilidad: MASC (LO 1/2025)

Con carácter previo a la interposición de la demanda, debe contemplarse el requisito de procedibilidad introducido por la LO 1/2025: la necesidad de acreditar una actividad negociadora previa mediante un medio adecuado de solución de controversias (MASC), salvo que concurra alguna de las excepciones legalmente previstas (art. 5.1 y 5.2 LO 1/2025³³).

En particular, tratándose de una acción de división de cosa común tramitada por cauce declarativo, lo razonable es asumir que el órgano judicial exigirá una trazabilidad mínima del intento extrajudicial: ue exista identidad entre el objeto de la negociación y el del litigio; y que esa actividad o su intento quede documentada y se aporte con el escrito inicial, con la advertencia de que la falta de acreditación puede determinar la inadmisión (arts. 5.1 LO 1/2025; 264.4, 399.3 y 403.2 LEC).

En escenarios de proindiviso, la forma más operativa de cumplir este estándar consiste en documentar propuestas alineadas con las salidas típicas del conflicto (venta a tercero, adjudicación con compensación o división material), procurando que la invitación conste como recibida o, al menos, que pueda acreditarse el intento de entrega/contacto, pues la ley conecta el cumplimiento del requisito con reglas temporales y de constancia documental (art. 7.1 y 7.3 LO 1/2025).

Finalmente, este presupuesto no es neutro en costas: tanto la LO 1/2025 como la LEC contemplan que la conducta procesal y la falta de colaboración/participación en la actividad negociadora pueda valorarse a efectos de imposición de costas (art. 7.4 LO 1/2025; arts. 394.4 y 395.3 LEC).

III. Actos de comunicación: procurador y actos de comunicación con el resto de comuneros

Como marco orgánico, el art. 543 LOPJ reconoce que, dentro de las limitaciones que establezcan las leyes procesales, los procuradores pueden realizar actos de comunicación en el proceso. Esta habilitación general, sin embargo, no opera automáticamente: su efectividad en el caso concreto exige la previsión y autorización previstas en la LEC (en particular, la habilitación acordada por el LAJ conforme al art. 152 LEC), sin que ello atenúe las garantías del primer emplazamiento.

A. Regla general y límites: el primer emplazamiento no se “relaja”

En un procedimiento de división de cosa común, todos los comuneros deben ser llamados correctamente al proceso. La pregunta aquí no es si el procurador del actor “representa” a los demás comuneros (no lo hace), sino si el órgano judicial puede autorizar que el procurador del demandante practique materialmente el primer emplazamiento/notificación de la demanda y, después, otros actos de comunicación, y en qué momento conviene pedir esa habilitación.

³³ Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia. Boletín Oficial del Estado, núm. 3, de 3 de enero de 2025. BOE-A-2025-76.

El acto crítico es el primer emplazamiento de los comuneros demandado que todavía no están personados. La LEC exige que ese primer llamamiento se practique con arreglo a las garantías legales, porque cualquier defecto que pueda causar indefensión abre la puerta a nulidad (art. 166.1 LEC, SAP Salamanca 379/2019³⁴):

“De acuerdo con reiterada jurisprudencia del Tribunal Constitucional, la notificación ha de considerarse un elemento fundamental del derecho de defensa al depender de ella la eficacia de los actos administrativos así como el sistema de recursos, haciendo así realidad el derecho a la tutela judicial efectiva consagrado en el art. 24 CE (cfr. STC 176/2000) (...) una deficiente realización del emplazamiento a quien debe o puede ser parte en un proceso judicial coloca al interesado en situación de indefensión, vulnerándose en consecuencia el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva, de suerte que el órgano judicial tiene el deber de velar por la correcta ejecución de los actos de comunicación procesal y asegurarse de que dichos actos sirven a su propósito de garantizar que la parte sea oída en el proceso (cfr. STC 122/2013)”. (SAP Salamanca *ibidem*, F.D. tercero).

De ahí que la regla de prudencia sea intentar el emplazamiento en el domicilio conforme al régimen general (arts. 155 y ss. LEC), y que se insista en el estándar de diligencia en la localización y notificación personal.

Esto marca el marco: aunque exista una vía para que el procurador del actor practique el acto de comunicación, no se convierte en una “notificación privada”, ni rebaja el listón de garantía del primer emplazamiento.

B. ¿Puede el procurador del demandante notificar/emplazar la demanda a los demás comuneros?

Sí, puede, pero solo en un sentido técnico y condicionado: como forma de práctica del acto de comunicación cuando (i) la parte actora lo solicita expresamente y (ii) el Letrado de la Administración de Justicia lo acuerda, bajo control del órgano judicial (art. 152 LEC). La práctica judicial confirma esta operativa cuando se solicita en la demanda y se autoriza en el decreto de admisión, habilitando al procurador “a su costa” para practicar actos de comunicación (SAP Baleares 204/2023³⁵).

Ahora bien, conviene diferenciar planos para que no quede confuso:

- La comunicación con partes ya personadas se canaliza por su propio procurador (arts. 28 y 153 LEC), pero eso no significa que el procurador del actor pueda recibir comunicaciones “por” los comuneros demandados no personados.
- El primer emplazamiento a los comuneros demandados puede practicarse por el procurador del actor únicamente si hay habilitación judicial (art. 152 LEC), y siempre respetando las exigencias del primer emplazamiento (SAP Salamanca 379/2019 *op. cit.*³⁶; STC 131/2022 *op. cit.*), con el correlativo riesgo de nulidad si se causa indefensión (art. 166.1 LEC):

³⁴ AP Salamanca. Sección 1ª. Sentencia 379/2019, de 2 de septiembre. ECLI:ES:APSA:2019:433.

³⁵ AP Baleares, Sección 3ª. Sentencia nº 204/2023, de 31 de marzo. ECLI:ES:APIB:2023:649.

³⁶ “La Sentencia de la Sala de lo Social del Tribunal Superior de Justicia de Castilla La Mancha, de 9 de Febrero de 2018 (Ponente Ilma. Sra. Dª Luisa María Gómez Garrido) (...) el art. 155 de la LEC, es claro al establecer, para los 'actos de comunicación con las partes aún no personadas o no representadas por procurador', que cuando 'se trate del primer emplazamiento o citación al demandado, los actos de comunicación se harán por remisión al domicilio de los litigantes” (F.D. quinto).

“(…) el juzgado habilitó al representante procesal de la parte ejecutante para que realizara las notificaciones. Esta posibilidad, prevista en el art. 152.1.2 LEC, ha de exigir una posterior labor de verificación judicial, a fin de evitar cualquier situación de desigualdad entre las partes o de indefensión para alguna de ellas” (STC 131/2022 *ibidem*, F.D. tercero).

C. El resto de actos de comunicación

Una vez los comuneros demandados se personen con procurador, la regla general es que las notificaciones y demás actos de comunicación con cada parte se entiendan con su procurador (arts. 28 y 153 LEC), lo que estabiliza el circuito de comunicaciones. Hasta ese momento, y mientras existan comuneros no personados o incidencias de localización, puede interesarse que determinados actos de comunicación se practiquen por procurador habilitado, siempre mediante acuerdo del LAJ (art. 152 LEC) y con plena sujeción al régimen de nulidad/subsanación de los actos de comunicación (art. 166 LEC).

D. ¿Cuándo debe solicitarse la habilitación?

La forma más sólida es solicitarla desde el inicio, en la propia demanda, mediante otrosí, interesando expresamente la habilitación del procurador para practicar los actos de comunicación del procedimiento al amparo del art. 152 LEC. Ese es precisamente el itinerario que refleja la SAP Baleares *op. cit.*:

“En la propia demanda -Otro sí Digo Segundo-, la parte actora solicitó que, al amparo del art 152 LEC, se habilitase a su Procuradora (...) para realizar los actos de comunicación que dimanasen del procedimiento entablado (...) El Decreto de admisión de la demanda, de fecha 27.05.21 acordó habilitar a la Procuradora de la parte actora y a su costa, a que practique los actos de comunicación” (F.D. tercero).

Si no se solicitó al inicio, puede interesarse después, pero su utilidad suele aparecer cuando el emplazamiento ordinario presenta incidencias. En todo caso, la lógica es constante: sin solicitud expresa y sin acuerdo del LAJ, el procurador del actor no “puede por su cuenta” practicar válidamente el emplazamiento/notificación.

IV. Conclusión

La división judicial de cosa común se sustancia por juicio verbal por razón de la materia, con independencia de la cuantía (art. 250.1.16 LEC), y exige, además, acreditar el intento previo de MASC cuando proceda (LO 1/2025). En cuanto a los actos de comunicación, el procurador del demandante puede practicar la notificación/emplazamiento y otros actos solo si se solicita expresamente y el LAJ lo autoriza (art. 152 LEC y art. 543 LOPJ), sin que ello rebaje las garantías del primer emplazamiento. La forma más sólida es solicitar la habilitación en la demanda (otrosí); si no, puede interesarse después, típicamente cuando el emplazamiento ordinario presenta incidencias.

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

I. Marco jurídico de la comunidad de bienes

En la finca objeto de negociación existe una comunidad de bienes ordinaria, regida, en primer término, por lo dispuesto en su título constitutivo y, en defecto de éste, por el régimen supletorio del Código Civil (arts. 392 y ss. CC). En este marco, la propiedad pertenece pro indiviso —esto es, “sin dividir”— a varios titulares (art. 392 CC), de modo que dos o más personas (comuneros, condóminos o copropietarios) ostentan conjuntamente la titularidad del inmueble. A efectos terminológicos, “pro indiviso” y “comunidad de bienes” describen esta misma cotitularidad civil, si bien en la práctica “comunidad de bienes” puede utilizarse también en un sentido organizativo (p. ej., obtención de NIF para la gestión o explotación), sin alterar el régimen civil aplicable.

Cada comunero es titular de una cuota ideal o participación abstracta sobre el todo, sin derecho exclusivo sobre una porción física determinada del terreno (art. 399 CC³⁷; STS 916/2019, de 26 de junio³⁸). En consecuencia, la adquisición por LIFE del 70 % de la finca determinaría su integración en la comunidad y su subrogación en la posición jurídica de los transmitentes respecto de las cuotas adquiridas, pero no le atribuiría la propiedad exclusiva de una parte materialmente delimitada, debiendo actuar en régimen de cotitularidad con los restantes comuneros; circunstancia que puede resultar crítica para la ejecución del proyecto.

Solo cabría hablar de porciones privativas físicamente individualizables si existiera un régimen de propiedad horizontal (art. 396 CC), con unidades de aprovechamiento independiente y la correlativa copropiedad sobre elementos comunes. Sin embargo, no consta que la finca se encuentre en dicho régimen —ni, atendiendo a su naturaleza, parece tratarse de un supuesto típicamente reconducible a propiedad horizontal—, ni tampoco estamos ante una eventual “propiedad horizontal de hecho” susceptible de aplicación de la LPH (art. 2 LPH y jurisprudencia³⁹).

II. Qué derechos conservan los condóminos que no venden

A. Derecho de uso y disfrute conforme a destino y derecho a participar en frutos, rendimientos y cargas.

Cada partícipe puede servirse de la cosa común conforme a su destino, siempre que lo haga sin perjudicar el interés de la comunidad ni impedir a los copartícipes utilizarla según su derecho (art. 394 CC).

³⁷ Artículo 399. “Todo condueño tendrá la plena propiedad de su parte (...)”.

³⁸ TS, Sala de lo Civil, Sección 2ª. Sentencia nº 916/2019, de 26 de junio. ECLI:ES:TS:2019:2297.

³⁹ TSJ Cataluña, Sala Civil. Sentencia nº 45/2023, de 31 de julio. ECLI: ES:TSJCAT:2023:8653.: “la ley será de aplicación no sólo a las comunidades de propietarios constituidas con arreglo a lo establecido en el artículo 5, mediante otorgamiento de título, sino también a aquéllas comunidades que, reuniendo los requisitos del artículo 396 del Código Civil, no lo hubiesen otorgado” (F.D. sexto).

AP Madrid, Sección 14ª. Sentencia nº 248/2021, de 28 de junio. ECLI:ES:APM:2021:7558: “La existencia de Comunidades de Propietarios de facto, aún sin haber dado cumplimiento a lo establecido en los artículo 5 LPH, se recoge en el artículo 2 de la misma Ley (...) y se ha reiterado por la jurisprudencia, por todas, STS 21 de enero del 2020 Recurso: 1472/2017” (F.D. segundo).

AP Murcia, Sección 5ª. Sentencia nº 250/2019, de 12 de noviembre. ECLI:ES:APMU:2019:2227: “la circunstancia de que no exista título constitutivo en nada obstaculiza a entender que se puede estar en presencia de una propiedad horizontal de hecho”. El título constitutivo no es “elemento sustancial para la existencia y funcionamiento de la Comunidad”, como tampoco lo es la inscripción en el Registro, requisito que igualmente carece de efectos constitutivos, sino simplemente efectos de publicidad y en cuanto a terceros” (F.D. segundo).

Por su parte, los beneficios y rendimientos (p.ej.: contraprestaciones vinculadas a su aprovechamiento) se reparten entre los partícipes en proporción a sus cuotas (art. 393 CC), salvo que existan pactos internos válidos que ordenen otra cosa. Y, en coherencia, también las cargas y gastos comunes se soportan conforme a ese mismo criterio.

Por tanto, la entrada de LIFE/ECOSUN como comunero mayoritario no habilita, por sí sola, a imponer un uso exclusivo y excluyente de la finca. Ese resultado solo es defendible con acuerdo de los demás comuneros o con un título jurídico independiente que lo justifique (por ejemplo, superficie/usufructo u otra estructura que otorgue un derecho exclusivo y oponible). Si, pese a ello, se produce un uso exclusivo sin consentimiento, la consecuencia es la obligación de compensar o indemnizar por los frutos percibidos o dejados de percibir y/o por la privación de uso.⁴⁰

B. Derecho a intervenir en el régimen de administración y a bloquear actos de disposición.

Con el 70%, LIFE puede imponer la mayoría en los acuerdos de administración ordinaria y de mejor disfrute del bien común, orientando la gestión cotidiana (art. 398 CC). Ese margen, sin embargo, tiene un límite relevante: los comuneros del 30% pueden bloquear los actos que excedan la administración y supongan disposición, gravamen o alteración sustancial de la finca, que, como regla, exigen unanimidad (art. 397 CC).

Esta distinción es crítica para el proyecto, porque muchas medidas necesarias para asegurar el uso a largo plazo —p. ej., servidumbres de evacuación por 30 años, o la constitución de garantías reales— afectan a la totalidad del inmueble y pueden quedar paralizadas si no concurre el consentimiento del 30%, con impacto directo en la bancabilidad y en el *financial close*⁴¹ del *project finance*.

C. Derecho de retracto legal de comuneros cuando se transmite una cuota a un tercero

Cuando un comunero transmite su cuota indivisa a un tercero ajeno a la comunidad, los demás disponen del derecho de retracto legal (art. 1522 CC). Este derecho permite al retrayente subrogarse “en el lugar del que previamente ha comprado o adquirido”, “en las mismas condiciones en que se hubiera realizado la transmisión” (DGSJFP 25/05/2007, hecho tercero⁴²; STS 134/2021, de 9 de marzo, F.D. sexto⁴³).

Es decir, al amparo del retracto legal existe la posibilidad de que los condóminos no vendedores (el 30%) sustituyan a LIFE en su posición de comprador, previo pago del precio y los gastos. En esencia, se trata de un derecho real limitado (*ius in re aliena*) de adquisición preferente, otorgado a los

⁴⁰AP Madrid, Sección 14ª. Sentencia nº 196/2012, de 4 de mayo. ECLI:ES:APM:2012:13911: “(...) tal utilización exclusiva y excluyente impide el uso conforme al artículo 394 del Código civil, impide la aplicación de las reglas contenidas en el artículo 398 (...) e impide obtener, en su caso, los frutos o rendimientos económicos de la misma. Y ello ha de dar lugar a indemnizar a los copartícipes excluidos del uso (excluido está de hecho aquel con el que está enemistado quien usa y disfruta en exclusiva la vivienda) pero también al comunero o comuneros que por mayoría han decidido un acto de administración que lleva consigo un rendimiento económico y que se ve o se ven impedidos de llevarlo a cabo por el uso exclusivo de aquel otro comunero (...)” (F.D. cuarto).

⁴¹ Global Infrastructure Hub. *Managing PPP Contracts after Financial Close*. Global Infrastructure Hub, s. f: en el ámbito del *project finance*, *financial close* se emplea habitualmente para referirse al momento en que los documentos de financiación están firmados y se han cumplido las condiciones precedentes que habilitan la disposición de fondos por el prestatario.

⁴² DGSJFP. Resolución de 25 de mayo de 2007. BOE-A-2007-12318.

⁴³ TS, Sala de lo Civil, Sección 1ª. Sentencia nº 134/2021, de 9 de marzo. ECLI:ES:TS:2021:860.

copropietarios no vendedores cuando se enajena la cuota a extraños (STS 153/2020, de 5 de marzo, F.D. tercero⁴⁴).

El plazo para ejercitar el retracto es de nueve días contados desde la inscripción de la compraventa en el Registro de la Propiedad, o bien desde el momento en que el retrayente haya tenido conocimiento efectivo de la venta (art. 1524 CC).

La jurisprudencia caracteriza este mecanismo como una limitación legal del derecho de dominio, pues restringe la libertad de elección de adquirente del comunero vendedor:

“Como declaró la sentencia 151/2020, de 5 de marzo: Los tanteos y retractos legales [...] condicionan la facultad de libre disposición del titular dominical, pues si bien mantienen la libertad de enajenarla o no (...) tal facultad se ve restringida en cuanto a la determinación de la persona del adquirente” (STS 134/2021 *op. cit.*).

Por último, cabe precisar que el retracto solo opera respecto del total de la cuota transmitida: no cabe el ejercicio parcial “sobre una parte de la cuota indivisa cedida”, ya que de permitirse no existiría una verdadera sustitución del adquirente (STS 134/2021, *ibidem*).

D. Derecho a instar la división de la cosa común

El comunero minoritario conserva un derecho potestativo a solicitar la división de la cosa común en cualquier momento (art. 400 CC), salvo que exista un pacto válido de indivisión por un máximo de diez años, prorrogable por nueva convención.

La división puede articularse, básicamente, de tres maneras:

- **División material (*in natura*):** si la finca lo permite, se forman lotes y se adjudican a los comuneros conforme a sus cuotas (art. 401 CC).
- **Adjudicación a uno o varios con compensación:** cuando la división material no es viable o no conviene, puede adjudicarse el bien a uno (o a varios) y compensar al resto en dinero (STS 916/2019 *op. cit.*⁴⁵).
- **Venta del bien y reparto del precio:** si no hay acuerdo y el bien es indivisible (o su división desmerece), se procede a la venta y se reparte el precio según cuotas (arts. 401 y 404 CC). En la práctica, esa venta suele canalizarse mediante subasta, y si hay acuerdo puede orientarse a que los propios comuneros concurren como postores.

Finalmente, la partición no perjudica a terceros con derechos reales preexistentes (hipoteca, servidumbre, etc.), que se mantienen (art. 405 CC), y en adjudicaciones puede operar un deber recíproco de saneamiento o evicción⁴⁶ (art. 1069 CC).

⁴⁴ TS, Sala de lo Civil, Sección 1ª. Sentencia nº 153/2020, de 5 de marzo. ECLI:ES:TS:2020:708.

⁴⁵ “ (...) en el caso de que la cosa común resulte por su naturaleza indivisible o pueda desmerecer mucho por su división -supuesto que lógicamente concurre en una plaza de aparcamiento e incluso de un piso (no se trata de la división de un edificio, sino de un piso, art. 401 del Código Civil)-la única forma de división- en el sentido de extinción de comunidad, es, paradójicamente, no dividirla, sino adjudicarla a uno de los comuneros a calidad de abonar al otro, o a los otros, el exceso en dinero - arts. 404 y 1062, párrafo 1º, en relación este con el art. 406, todos del Código Civil”. (F.D. segundo).

⁴⁶ Ejemplo: tras extinguir el condominio, se adjudica a LIFE la finca “A” y al minoritario la finca “B” (o LIFE se adjudica todo y compensa). Después se descubre que sobre la parte adjudicada a LIFE existía una servidumbre o un gravamen previo que reduce de forma relevante el aprovechamiento y que ya existía antes de la división. En ese caso, LIFE podría exigir que se corrija o compense internamente ese perjuicio conforme al

III. Pactos e instrumentos para eliminar o reducir el riesgo

Estas cautelas requieren la adhesión de los comuneros que mantienen el 30%, pues son quienes conservan los derechos de copropiedad. Además, es aconsejable documentar los pactos en título público y, cuando sea posible, dotarlos de publicidad registral, para reforzar su eficacia y reducir incertidumbres.

A. Estructuración para minimizar el retracto legal (riesgo de “sustitución” del comprador).

El retracto opera solo si el adquirente de la cuota o cuotas es un tercero (no comunero). Por consiguiente, una técnica estratégica es que el comprador no comunero adquiera una primera cuota mínima como puerta de entrada a la comunidad. Dado el riesgo de retracto, esta primera compra debe ir acompañada de medidas de neutralización (p. ej., comparecencia y renuncia expresa de los demás comuneros para esa transmisión, y/o mecanismos que permitan acreditar el conocimiento y agotar el plazo de nueve días desde la venta).

Una vez consolidada esa primera adquisición (sin retracto ejercitado), LIFE ya no es “extraño” y las compras posteriores pueden articularse entre comuneros sin riesgo de retracto.

B. Renuncia o modulación del retracto: alcance real y cautelas

Cabe introducir en la propia compraventa una renuncia al retracto por parte de los comuneros no vendedores, como refuerzo de la primera compra “estructurada” (arts. 6.2 y 1255 CC). Debe ser expresa y concreta, prestada por quienes están legitimados, y formalizada con el máximo rigor (art. 6.2 y 1255 CC). Cuando sea viable, debe procurarse su instrumentación en escritura pública y su publicidad registral (art. 1280.1 CC; art. 2 LH),

En todo caso, debe recordarse que el retracto se traduce esencialmente en la sustitución del adquirente, por lo que, si la renuncia fuese discutida o declarada ineficaz, el riesgo se pretende concentrar en la cuota mínima de entrada y antes del *financial close*, de modo que el paquete de garantías del *project finance* solo se configure una vez cerrado o consumido ese riesgo.

C. Cláusulas adicionales de estabilidad

Sin perjuicio de que ya se ha dado respuesta a la cuestión principal —esto es, qué pactos permiten reducir el riesgo de sustitución del adquirente por retracto—, conviene añadir una cautela operativa relevante: una vez LIFE sea comunera, resulta recomendable articular los siguientes pactos en aras de la estabilidad del proyecto.

i) Pacto de indivisión temporal y salida ordenada. Puede articularse un pacto de indivisión por plazo determinado, como mecanismo de estabilidad del proindiviso durante la fase de desarrollo/operación del proyecto, con el límite legal de diez años, prorrogable mediante nueva convención (art. 400 CC). Esa prórroga es admisible si se configura como renovación expresa y temporal; ahora bien, a mi juicio, debe evitarse un diseño de prórrogas automáticas o sucesivas con vocación perpetua, porque desnaturalizaría el carácter excepcional y temporal del proindiviso y podría reputarse contrario a la ley (art. 6.3 CC) o, al menos, discutible a la luz del sentido del art. 400 CC.

criterio de saneamiento entre adjudicatarios (art. 1069 CC, aplicado por analogía), en lugar de soportarlo íntegramente como si fuese un riesgo “nuevo” creado por la división.

Dado que el horizonte del proyecto suele ser superior, es esencial prever desde el inicio:

- un sistema de prórrogas y,
- un mecanismo de salida sin subasta para el caso de no renovación: derecho de adquisición a favor del proyecto (o de los comuneros), valoración por perito independiente, plazos y forma de pago.

Con ello se evita que la falta de acuerdo desemboque en extinción del condominio con venta forzosa. Se recomienda elevarlo a público (art. 1280.1 CC) y, en lo posible, dotarlo de publicidad registral (art. 2 LH).

ii) Control de eventuales transmisiones futuras del 30% (adquisición preferente convencional).

El pacto de indivisión no impide que el minoritario transmita su cuota a un tercero (art. 399 CC). Para evitar la entrada de terceros conviene pactar a favor de LIFE un tanteo convencional (y, si interesa, retracto convencional) que obligue a notificar la venta proyectada y permita a LIFE comprar “en las mismas condiciones” (arts. 1255, 1091 y 1258 CC). Debe formalizarse en escritura pública y reforzarse registralmente en lo posible (art. 1280.1 CC; art. 2 LH).

iii) Opciones sobre el 30% con precio objetivo. Este pacto complementa al pacto de indivisión (que evita la división forzosa, pero no impide la venta de cuotas) y al tanteo convencional (que solo opera si el minoritario decide vender a un tercero). Para los supuestos en que no hay venta a tercero o existe bloqueo negociador, puede acordarse:

- una opción de compra a favor de LIFE para adquirir el 30% en ventanas temporales pactadas⁴⁷;
- y/o una opción de venta a favor del minoritario para exigir a LIFE la compra en esas mismas ventanas, con precio fijado o objetivamente determinable (fórmula o perito).

Por ejemplo, si el minoritario desea salir pero no encuentra comprador —y la indivisión le impide forzar la división— la opción de venta le permite monetizar su cuota; y, a la inversa, si el proyecto necesita consolidar el 100% (p. ej., por exigencias de financiación o refinanciación) y el minoritario se niega a vender, LIFE puede ejercitar la opción de compra en los términos preestablecidos.

iv) Gobierno de la comunidad y derecho de uso sobre el 30%. Conviene regular por convenio interno la administración delegada, reparto de gastos y rendimientos y, respecto del uso del 30% minoritario, optar por una de estas dos vías:

- Una solución contractual (pero inscribible) —atribución de uso o arrendamiento a favor de LIFE, con renta/compensación y clausulado técnico (duración, delimitación, accesos, obras, responsabilidad)—, adecuada cuando el minoritario no vende pero sí quiere monetizar.
- O una solución real —constitución a favor del proyecto de un derecho real temporal (p. ej., superficie o usufructo por 30 años) y servidumbres accesorias—, normalmente más robusta y financiable al otorgar un título oponible frente a terceros.

v) Cláusula escalona de solución de conflictos y cláusula penal. Se recomienda incorporar un mecanismo escalonado para resolver controversias derivadas del contrato (existencia, validez,

⁴⁷ El precio debe quedar fijado u objetivamente determinable, sin quedar al arbitrio de una parte (art. 1256 CC), pudiendo remitirse a fórmula o a tercero/perito (art. 1447 CC).

interpretación o ejecución): primero negociación directa entre representantes en plazos breves; si no hay acuerdo, mediación administrada por una institución especializada y con duración limitada; y, en última instancia, sometimiento a tribunales (con fuero pactado), con la posibilidad de solicitar medidas cautelares cuando sean necesarias (arts. 721 y ss. LEC).

Como refuerzo, puede añadirse una cláusula penal para desincentivar conductas obstructivas (p. ej., bloqueo de accesos o incumplimientos operativos) y asegurar la continuidad del proyecto (arts. 1152–1155 CC).

IV. Conclusión

La adquisición del 70% sitúa a LIFE como comunera mayoritaria en un pro indiviso, sin atribución de una porción física concreta. Los titulares del 30% mantienen sus derechos de copropiedad, destacando dos riesgos principales para el proyecto: el retracto legal de comuneros, con posible sustitución del adquirente y la acción de división de la cosa común.

Por ello, la reducción del riesgo pasa por estructurar la entrada controlando el retracto (y, en su caso, reforzándolo con renuncia expresa) y, una vez dentro, por estabilizar la posición del 30% mediante pactos de indivisión/salida ordenada y mecanismos de adquisición preferente u opciones que eviten bloqueos y faciliten la consolidación del dominio cuando sea necesario.

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

I. Principios registrales aplicables a la protección frente a terceros

La compraventa produce efectos entre partes desde que concurren título y modo, pero la protección frente a terceros se obtiene mediante la inscripción, que activa la inoponibilidad, prioridad, legitimación y fe pública registral.

En particular, el principio de inoponibilidad impide que derechos inscribibles no inscritos (servidumbres en documento privado, arrendamientos no inscritos o cargas “de hecho”) se hagan valer en perjuicio del adquirente que inscribe. En términos literales: “Los títulos de dominio (...) que no estén debidamente inscritos (...) no perjudican a tercero” (art. 32 LH; art. 606 CC; DGSJFP 22/11/2022⁴⁸).

A ello se añade la fe pública registral, que culmina la protección del tercero oneroso y de buena fe que adquiere de quien aparece legitimado y, además, inscribe: “será mantenido en su adquisición (...) aunque después se anule o resuelva el del otorgante” (art. 34 LH; STS 759/2018⁴⁹). La consecuencia

⁴⁸ DGSJFP. Resolución de 22 de noviembre de 2022. BOE-A-2022-20986: “conforme al artículo 32 de la Ley Hipotecaria (...) los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles (...) no deberían ser admitidos por los juzgados, tribunales ni oficinas del Estado *si el objeto de la presentación fuere hacer efectivo, en perjuicio de tercero, un derecho que debió ser inscrito* como resulta del artículo 319 de la Ley Hipotecaria” (F.D. tercero).

⁴⁹ TS, Sala de lo Civil, Sección 1ª. Sentencia 759/2018, de 24 de mayo. ECLI:ES:TS:2019:1797: “La doctrina de la Sala Primera, condensada entre otras en la STS 261/2016 de 20 de abril, con cita de otros precedentes, es del siguiente tenor *El artículo 34 LH contempla los supuestos de adquisiciones a non domino [de quien no es dueño] a favor de los terceros de buena fe que cumplan los requisitos exigidos en el mismo (adquisición onerosa*

práctica para LIFE es que, una vez inscrita su adquisición en fincas ya registrales, la realidad extrarregistral solo podrá oponerse, en lo esencial, si se acredita mala fe (art. 34 LH; Fabre Lafuente, 2021, p. 3356⁵⁰).

El sistema se completa con el principio de prioridad: presentado o inscrito un título, el Registro se cierra a otros incompatibles (art. 17 LH). En materia gráfica, ese “cierre” se proyecta en el art. 199 LH cuando la representación gráfica pretendida colisiona con otra ya inscrita (art. 199 LH)

Finalmente, la inscripción produce una presunción de legitimación (art. 38 LH; STS Recurso 967/2012⁵¹), pero no convierte en indiscutibles los datos fácticos de la finca (cabida, linderos y realidad física). Por ello, si al otorgar la compraventa la escritura refleja una superficie distinta de la que figura en el folio registral, el Registro solo admitirá rectificaciones inferiores al 5%, que accederán con la propia inscripción; y superiores al 5% pero inferiores al 10%, que accederán aportando certificación catastral descriptiva y gráfica. En cambio, cuando la discrepancia supera el 10%, la compraventa puede inscribirse, pero la rectificación de cabida no: la finca deja de ser “publicable” sin depuración previa y la adecuación de cabida y/o representación gráfica exige acudir a los procedimientos específicos de la Ley Hipotecaria (arts. 9, 199, 201 y 203 LH).

Estos principios determinan cómo debe ejecutarse el cierre para que LIFE gane prioridad, consolide folio real donde en las fincas que lo requieren y preserve la buena fe registral.

II. Ejecución de la operación para maximizar la protección frente a terceros

La estructura óptima es que firma y cierre coincidan en notaría, de modo que el mismo acto integre (i) otorgamiento de escritura pública inscribible, (ii) pago y entrega y (iii) presentación registral inmediata (preferiblemente telemática), eliminando el “periodo interino” en el que típicamente podrían generarse conflictos de prioridad o asientos incompatibles (arts. 17⁵² y 34 LH).

A. Tres fincas ya inscritas: prueba, prioridad e inscripción inmediata

de persona que aparezca como titular registral con facultades para transmitir y que, a su vez, inscriba su derecho). La norma establece la protección del tercero hipotecario justificada (STS de 8 de octubre de 2008) por la necesidad de reforzar la confianza en el Registro (...) garantizando a todos los que adquieren derechos inscritos llevados de esa confianza que van a ser mantenidos en la titularidad de los mismos, una vez que consten inscritos a su favor, al margen de las vicisitudes que puedan afectar al título del transmitente que no tengan reflejo registral, sin que, por tanto, la titularidad inscrita pueda verse atacada por acciones fundadas en una determinada realidad extrarregistral ajena al contenido del Registro inmediatamente anterior a su adquisición” (F.D. quinto).

⁵⁰ Fabre Lafuente, I. (2021). *El tratamiento de la doble inmatriculación en la actual normativa hipotecaria española. Nuevas perspectivas: la coordinación Catastro-Registro de la Propiedad*. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, 97 (788), 3305–3368: “resulta ciertamente relevante el análisis de la relación existente entre el contenido del artículo 32 de la LH (...) y el artículo 34 LH. Si el primero garantiza la inoponibilidad de lo no inscrito, el segundo corona el principio de fe pública registral, como ha tenido ocasión de determinar la jurisprudencia del Tribunal Supremo, entre otras, la STS 729/1989, Sala Primera, de lo Civil, de 17 de octubre, (Roj: STS 5465/1989 - ECLI:ES:TS:1989:5465)”.

⁵¹ TS, Sala de lo Civil, Sección 991. Recurso 967/2012, ECLI:ES:TS:2015:271, F.D. segundo: se razona que la buena fe es presupuesto de la protección registral y exige, junto al elemento subjetivo, una diligencia “básica” que convierta en excusable el eventual error, modulada según las circunstancias del caso.

⁵² Art. 17 LH: “Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real (...)”.

En las fincas inscritas, la protección máxima se obtiene si concurren adquisición onerosa, buena fe y acceso registral del derecho adquirido (art. 34 LH). Operativamente, ello exige tres decisiones de cierre.

- Primero, obtener publicidad registral cualificada inmediatamente anterior al otorgamiento (certificación registral o, como mínimo, nota simple actualizada) para fijar el estado de dominio y cargas (art. 225 LH).
- Segundo, asegurar la presentación inmediata del título (idealmente telemática desde notaría), para cerrar el Registro frente a títulos incompatibles por prioridad (art. 17 LH).
- Tercero, la protección registral recae sobre lo publicado, pero los conflictos suelen nacer de lo físico (cabida, linderos, solapes). En consecuencia, si fuera necesario antes del cierre de la operación debe trabajarse con la coordinación Catastro–Registro; y, cuando proceda, con el expediente del art. 199 LH, de adaptación de superficie y linderos a la realidad física y catastral, si bien este procedimiento retrasaría la operación.

B. Dos fincas no inmatriculadas: apertura de folio real y límites temporales de protección

En las fincas no inscritas, LIFE no puede obtener protección registral plena hasta que exista folio real. Por ello, la operación debe encadenarse a una vía de inmatriculación y a la coherencia Catastro–descripción–realidad física.

Si LIFE pretende la máxima protección frente a terceros “cuanto antes”, debe tener presente que la limitación del art. 207 LH afecta a la inmatriculación por doble título público del art. 205 LH, disponiendo que “no surtirán efectos respecto de tercero hasta transcurridos dos años” (art. 207 LH; SAP La Rioja, 372/2018⁵³). Por tanto, cuando sea posible, es coherente preferir una inmatriculación por el cauce del art. 203 LH o, si se usa el art. 205 LH, estructurar el cierre para que el vendedor inmatricule antes y LIFE gestione contractualmente el riesgo temporal.

C. Fincas en comunidad de bienes: tracto, legitimación y firma de quien debe firmar

Conviene recordar que la inscripción registral de la comunidad de bienes en pro indiviso publica y legitima, pero no “crea” la comunidad. Por ello, una finca puede estar en proindiviso aunque el Registro no la refleje, o incluso aunque no exista folio registral. Lo que cambia, si falta ese “anclaje” registral, es el riesgo operativo.

Si la finca en comunidad de bienes no estuviera inscrita (o su inscripción fuera incompleta: tracto interrumpido, herencias no formalizadas, discrepancias de cabida o titulares), la operación queda expuesta a dos frentes muy sensibles en un proyecto financiado:

⁵³ AP La Rioja, Sección 1ª. Sentencia nº 372/2018, de 21 de noviembre. ECLI:ES:APLO:2018:542: “cabe indicar que el Tribunal Supremo viene señalando de manera reiterada que los inmatriculantes al amparo del artículo 205 LH (...) técnicamente, no quedan protegidos ni antes, ni después de los dos años desde la fecha del asiento de presentación, pues lo que quiere decir el artículo 207 LH (...) es que el adquirente del inmatriculante, al amparo del artículo 205 LH, no queda protegido hasta transcurridos dos años de la inscripción primaria. Lo cual significa que el principio de fe pública registral en beneficio del tercero hipotecario deja de actuar durante el plazo de dos años a contar de la inscripción de inmatriculación. Lo que no es más que una medida que suspende la fe pública registral respecto a una inmatriculación que se ha obtenido por un medio que al legislador le merece una sospecha de irregularidad” (F.D. segundo).

- el riesgo de que falte el consentimiento de algún titular real —y entonces no se pueda válidamente constituir aquello que exige unanimidad, o se abra la puerta a impugnaciones—;
- y el riesgo de inoponibilidad: los pactos (indivisión, opciones, tanteos, atribuciones de uso, etc.) quedan degradados a una eficacia *inter partes*, con la consiguiente debilidad frente a terceros o frente a escenarios de transmisión o ejecución.

En este contexto, aunque LIFE pueda gravar su cuota (art. 399 CC⁵⁴), esa vía rara vez satisface, por sí sola, la lógica del *project finance*: la garantía recaería sobre una participación indivisa y no resuelve el objetivo esencial del financiador, que es tener un soporte jurídicamente robusto sobre el uso del 100% del perímetro afectado durante el plazo de financiación, sin depender de fricciones internas del 30% ni de incertidumbres de titularidad.

D. Conclusión

Antes del cierre: publicidad registral actualizada (certificación registral pues solo esta tiene eficacia probatoria frente a terceros) y coherencia Catastro–título.

En el cierre: escritura pública y presentación inmediata ante el Registro de la Propiedad.

Post cierre: subsanaciones registrales y coordinación Catastro–Registro. En fincas no inmatriculadas, si se acude a la vía de inmatriculación del art. 205 LH, debe fortalecerse la desprotección frente a terceros por el plazo de 2 años (art. 207 LH), pactando garantías e indemnidades.

III. Fórmulas de articular la protección de LIFE. Remedios legales

En una compraventa, LIFE cuenta con un armazón legal mínimo, pero ese armazón no está diseñado para absorber, sin fricción, el tipo de contingencias que comprometen un proyecto intensivo en inversión. El Código Civil ofrece tres vías relevantes que si bien se desarrollarán en la cuestión sexta, en síntesis, son las que siguen: el saneamiento por evicción, el saneamiento por vicios ocultos, el régimen general contractual de exigencia del cumplimiento o de resolución con indemnización de daños y perjuicios, así como la resolución por vicios del consentimiento.

Estos remedios no garantizan previsibilidad ni ejecutividad inmediata. A modo de ejemplo, los vicios ocultos plantean fricción de encaje, prueba y plazo; y el incumplimiento general puede derivar en una discusión *ex post* sobre suficiencia del incumplimiento y cuantificación del daño, justo cuando LIFE necesita certeza, bancabilidad y cobro efectivo.

IV. Remedios contractuales

A. Las manifestaciones y garantías (*representations and warranties*) y carta de excepciones

Dicho lo anterior, es recomendable la introducción de manifestaciones y garantías en el contrato de compraventa para aumentar el estándar de responsabilidad del vendedor y convertir la divergencia entre lo declarado y la realidad en incumplimiento indemnizable (arts. 1101 y 1124 CC); es decir, que

⁵⁴ Art. 399 CC: “Todo condueño tendrá la plena propiedad de su parte y la de los frutos y utilidades que le correspondan, pudiendo en su consecuencia enajenarla, cederla o hipotecarla, y aun sustituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de derechos personales. Pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los condueños estará limitado a la porción que se adjudique en la división al cesar la comunidad”.

pueda pasarse del riesgo externo al incumplimiento indemnizable.

El clausulado debe estar diseñado para que, si aparece un tercero o una contingencia extrarregistral, el impacto económico no se traslade a LIFE, sino al vendedor mediante remedios predeterminados. A continuación, se expone el contenido previsible.

(i) Declaración, alcance y límites del régimen. Para que la protección sea real, el contrato debe dejar expresamente establecido que las manifestaciones y garantías constituyen presupuesto esencial de la decisión de contratar y que su inexactitud activa un incumplimiento indemnizable —y, si procede, resolutorio— (arts. 1101 y 1124 CC). Sobre esa base, conviene fijar:

- la regla de conocimiento del comprador: optar por un *pro-sandbagging* (el vendedor responde aunque LIFE conociera el riesgo) o, si no se acepta, un *anti-sandbagging* limitado y neutralizado con indemnidades específicas para riesgos identificados;
- y un marco de previsibilidad económica y temporal, mediante umbrales y topes (de *minimis*, *basket*, *cap*) y plazos de vigencia de garantías (*survival*), incorporando *carve-outs* para riesgos estructurales (título/poder de disposición, cargas incompatibles y pasivo ambiental histórico) (Vite, 2022⁵⁵).

(ii) Contenido mínimo y remedios preconfigurados. El “mínimo” debe cubrir:

- Título y poder de disposición.
- Posesión y disponibilidad funcional de uso para el destino del proyecto y
- Ausencia de cargas o derechos incompatibles, incluyendo gravámenes y cargas reales, servidumbres, arrendamientos o cesiones relevantes, opciones y derechos de adquisición preferente, así como situaciones posesorias o pactos que, aun sin privar formalmente del dominio, frustren el fin económico.

Esta capa se conecta con la lógica de la evicción (art. 1474 CC), pero interesa articularla como obligación contractual autónoma para abarcar también privaciones parciales y restricciones funcionales no encajables “limpiamente” en el saneamiento legal.

- Finalmente, el régimen debe prever remedios y partidas indemnizables predefinidas (regularización o sustitución de derechos, defensa y gastos, sanciones, remediación ambiental, pérdida de ingresos y sobrecostos por retrasos) y, si el impacto hace inviable el proyecto, un derecho de resolución operativo (arts. 1101 y 1124 CC), evitando cláusulas excesivamente abiertas que trasladen la discusión del quantum al pleito.

(iii) Garantías medioambientales y garantías ejecutables. En materia ambiental, la manifestación debe ser expresa, no genérica: ausencia de contaminación histórica y de pasivos ocultos; inexistencia de procedimientos, requerimientos o afecciones administrativas pendientes o previsibles que condicionen el suelo; ausencia de actividades históricas potencialmente contaminantes no declaradas,

⁵⁵ LegalToday. Vite Menchaca, Julio. “Manifestaciones y garantías en contratos de compraventa: qué son y limitaciones habituales”. *LegalToday*, 2022: “Cap: cantidad máxima cuyo responsable será el vendedor. Suele vincularse al precio. Minimis: importe mínimo para que un daño sea indemnizable por el vendedor. Franquicia o basket: cantidad a partir de la cual el vendedor responderá de los daños indemnizables. Se puede especificar en ese caso que el vendedor responda desde el primer euro o por el exceso de la franquicia”.

y ausencia de la nota marginal derivada del inicio del expediente o de la declaración de suelo contaminado (art. 99.1 y 99.5 Ley 7/2022⁵⁶).

La contaminación preexistente debe tratarse como contingencia imputable al vendedor, con indemnidad específica por contaminación y, si la gravedad lo justifica, resolución (arts. 1101 y 1124 CC), sin perjuicio del régimen de vicios ocultos cuando resulte aplicable (arts. 1484 y ss. CC).

(vi) Carta de excepciones (disclosure letter). Para evitar discusiones *ex post* sobre “lo sabías” o “debías saberlo”, el vendedor debe revelar, de forma exhaustiva, en la *disclosure letter*⁵⁷ los hechos que matizan o excepcionan las garantías. Cláusula tipo:

El Vendedor declara que la información contenida en la *Disclosure Letter* revela completa y verazmente las materias que constituyen excepciones a las Manifestaciones y Garantías. Cualquier asunto debidamente revelado en la *Disclosure Letter* no constituirá incumplimiento de dichas Manifestaciones y Garantías.

(vii) Firma y cierre: otorgamiento y ratificación si hubiera diferimiento. Si firma y cierre no coincidieran (p. ej., se firma hoy pero el cierre queda condicionado a una condición suspensiva, como autorización administrativa, financiación, cancelación de cargas o segregación/registración) las garantías deben prestarse en la firma y ratificarse en el cierre. De tal modo, LIFE pueda exigir que, a la fecha de transmisión, siguen siendo ciertas o, en caso contrario, activar los remedios pactados.

B. Efecto de la revisión previa o *due diligence* definido en el contrato

La *due diligence* debe cumplir una doble función sin volverse contra LIFE: elevar el estándar de control de riesgos y construir prueba de diligencia y buena fe. El punto crítico es evitar que el vendedor la instrumentalice como “renuncia tácita” (“si revisaste, asumiste el riesgo”). Para ello, para mayor seguridad, el contrato debe definir efecto jurídico de la revisión previa. En este sentido, acerca de la *due diligence* la AP de Madrid⁵⁸ ha expresado que:

“Este informe (...) no puede suponer un descargo de responsabilidad para la vendedora por todo aquello que, con posterioridad a ese estudio previo, se decidió señalar en el propio contrato como eventual motivo de responsabilidad de la segunda, especialmente en lo que atañía a la ocultación de información o la inexactitud de la proporcionada. Es más, así se estipuló de manera explícita (...) a fin de evitar que pudiera suscitarse cualquier resquicio de duda al respecto” (F.D. tercero)

Por ende, debe precisarse qué se entiende por “conocimiento” atribuible a LIFE: ha de acotarse a conocimiento real, específico y probado, excluyendo sospechas, inferencias o mera posibilidad. Con esa base, debe pactarse que la revisión previa no limita la responsabilidad del vendedor por

⁵⁶ Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. «BOE» núm. 85, de 09/04/2022.

⁵⁷ Bertol, Bruno Emo. Defensa del empresario ante la transmisión de su empresa. Trabajo Fin de Grado (Derecho), Universitat Abat Oliba CEU, 2025, p. 39: “la disclosure letter es un documento anexo en el que el vendedor expone una serie de circunstancias o excepciones a las manifestaciones (por ejemplo, una lista de los litigios existentes, deudas específicas, incumplimientos conocidos) de modo que el comprador las conozca y acepte”

⁵⁸ AP Madrid, Sección 28ª. Sentencia nº 223/2023, de 10 de marzo. ECLI:ES:APM:2023:4391, F.D. tercero.

inexactitud de manifestaciones y garantías, salvo respecto de incidencias expresamente reveladas y aceptadas como excepción en la carta de excepciones.

En segundo lugar, cabe poner de manifiesto que esta arquitectura se alinea con la buena fe del art. 34 LH., que opera, sobre todo, como desconocimiento de la inexactitud registral (dimensión negativa), pero incorpora también una diligencia mínima exigible. El Tribunal Supremo ha descrito esa dimensión positiva diligencia razonable, exigible al ciudadano medio (STS 144/2015 de 19 de mayo de 2015⁵⁹). De ahí que la *due diligence* deba documentarse como prudencia razonable para contratar confiando en el Registro, y no como “conocimiento” de contingencias que erosione la buena fe.

C. Indemnidades específicas para contingencias críticas (*specific indemnities*)

En riesgos identificados y especialmente graves, interesa añadir compromisos específicos de indemnización referidos a contingencias concretas y relevantes. La utilidad es práctica: la discusión deja de centrarse en si “encaja” o no dentro de una garantía general y se desplaza al binomio daño y causalidad, con una asignación de riesgo más directa. Cláusula tipo:

El Vendedor indemnizará y mantendrá indemne al Comprador frente a cualesquiera pérdidas, costes, gastos, sanciones y responsabilidades que se deriven, directa o indirectamente, de la Contingencia Específica descrita en el Anexo [●], con independencia de cualquier limitación general aplicable a las Manifestaciones y Garantías, y previa notificación conforme a la Cláusula [●].

D. Ejecutabilidad y cobro

La protección no consiste solo en “tener acción”, sino en poder cobrarla; por ello, el régimen de responsabilidad debe acompañarse de soporte económico (arts. 1091, 1255 y 1258 CC).

En la práctica, esto se articula mediante retención de precio o depósito en garantía (*escrow*) como mecanismo de aseguramiento del pago de reclamaciones por manifestaciones y garantías, con liberaciones por hitos y plazos alineados con la latencia del riesgo (en especial, el ambiental); y/o (ii) garantía independiente (aval a primer requerimiento), cuya lógica es la exigibilidad “a demanda” con autonomía respecto de la obligación principal, sin perjuicio de los límites por fraude o abuso apreciados restrictivamente por la jurisprudencia (STS 217/2019⁶⁰).

⁵⁹ TS, Sala de lo Civil, Sección 1. Sentencia nº 144/2015, de 19 de mayo. ECLI:ES:TS:2015:2336: “Así las cosas, y dada la presunción de buena fe que declara el artículo 34 LH en su desarrollo normativo, la cuestión de la carga ética de diligencia que debe emplear el tercero adquirente se centra, primordialmente, en el sentido negativo que presenta la extensión conceptual de la buena fe, es decir, en la medida o grado de diligencia exigible que hubiera permitido salir del error o desconocimiento de la situación y conocer la discordancia existente entre la información registral y la realidad dominical de que se trate” (F.D. tercero)

⁶⁰TS, Sala de lo Civil, Sección 1ª. Sentencia nº 217/2019, de 5 de mayo. ECLI:ES:TS:2019:1126: “A diferencia de lo que sucede con la fianza ordinaria (según la sentencia 81/2014, de 4 de marzo , el aval a primer requerimiento es una fianza con determinadas especialidades), no se requiere el incumplimiento de la obligación principal, ya que estas garantías pueden ser hechas efectivas a simple requerimiento. En las sentencias 81/2014, de 4 de marzo , 330/2016, de 19 de mayo , y 679/2016, de 21 de noviembre , hemos resaltado que una de las notas características que diferencian el aval a primer requerimiento de la fianza regulada en el Código Civil es su no accesoriadad, por lo que para la efectividad de la garantía no es preciso demostrar el incumplimiento de la obligación garantizada, sino que para hacer efectivo el cumplimiento de esta bastará con la reclamación del deudor”. (F.D. segundo)..

Conviene incorporar, además, un derecho de compensación contractual para facilitar el cobro sobre pagos pendientes o liberaciones futuras, apoyándolo en la compensación legal cuando proceda (arts. 1195 y 1196 CC) y en la autonomía de la voluntad para extender su operatividad en el marco del contrato (art. 1255 CC), teniendo en cuenta el estándar jurisprudencial sobre requisitos de la compensación legal (STS 315/2021⁶¹).

Finalmente, resulta recomendable regular un procedimiento de reclamaciones (notificación, deberes de cooperación y coordinación en la defensa frente a terceros) para evitar fricciones probatorias o procesales que debiliten la garantía cuando el riesgo se materialice (arts. 7.1 y 1258 CC).

E. Cláusula penal

Si se incorpora cláusula penal, debe configurarse como instrumento disuasorio y de liquidación anticipada de perjuicios difíciles de probar; para evitar que opere como sustitución por defecto, interesa pactar expresamente su compatibilidad con la indemnización de daños cuando el perjuicio exceda o sea distinto del cubierto por la pena (art. 1152 CC). En cuanto a la moderación judicial, opera en supuestos de cumplimiento parcial o irregular (art. 1154 CC), de modo que, si se pretende limitarla, la redacción debe ser prudente y proporcionada al riesgo, porque es un punto controvertido en la práctica y en su tratamiento judicial.

F. Gastos, tributos, ley aplicable y foro: cierre jurídico del enforcement

El contrato debe fijar:

- La asignación de gastos (notaría/registro/copias), partiendo del régimen supletorio de la compraventa —gastos de otorgamiento y primera copia a cargo del vendedor y las demás copias a cargo del comprador, salvo pacto— (art. 1455 CC), con la modulación que acuerden las partes, y sin perjuicio de la normativa tributaria aplicable;
- La ley aplicable, que puede fijarse por pacto.
- La competencia territorial: tratándose de acciones relativas a bienes inmuebles, rige como regla el Juzgado del lugar donde radiquen (art. 52.1.1 LEC), de modo que la sumisión expresa o tácita solo opera en lo que no esté sometido a fuero imperativo (arts. 54–56 LEC).
- Un mecanismo escalonado de resolución de controversias (negociación de buena fe, mediación o arbitraje, y en última instancia, Juzgados y Tribunales) que no bloquee la adopción de medidas cautelares, ni impida interrumpir plazos de prescripción mediante requerimiento fehaciente (art. 1973 CC).

G. Condiciones suspensivas y resolutorias

⁶¹TS, Sala de lo Civil, Sección 1ª. Sentencia nº 315/2021, de 13 de mayo. ECLI:ES:TS:2021:1860: “sentencias 428/2014, de 24 de julio, y 170/2021, de 25 de marzo: (...) Los requisitos exigidos por el Código civil para que pudiera existir una compensación legal son los siguientes: i) las prestaciones debidas en virtud de cada una de las obligaciones sean de la misma naturaleza, homogéneas y fungibles, así se desprende del apartado 2.º del art. 1196 CC, cuando exige que *ambas deudas consistan en una cantidad de dinero, o, siendo fungibles las cosas debidas, sean de la misma especie y también de la misma calidad, si ésta se hubiese designado*; ii) las deudas sean líquidas (art. 1196.4º CC), en cuanto que exista una certeza sobre su cuantía o pueda conocerse mediante sencillas operaciones aritméticas; iii) estén vencidas (art. 1196.3º CC) por haberse cumplido el término pactado en las deudas a plazo (art. 1125 CC) o por haberse purificado la obligación en las obligaciones sujetas a condición (arts. 1113 y 1114 CC); y iv) resulten exigibles (art. 1196.4º CC), esto es, pueda ser reclamado su cumplimiento con eficacia jurídica, por sus respectivos acreedores”. (F.D. tercero).

(i) Condición suspensiva (más segura, más lenta). El contrato puede prever que la transmisión solo sea eficaz cuando la finca sea “publicable” (folio real/regularización registral) y cuando se haya cumplido el mínimo de cierre ambiental pactado (entregables e inexistencia de afecciones/requerimientos relevantes) -en las fincas inmatriculadas, la condición debe inscribirse a efectos de oponibilidad a terceros-. LIFE adquiere cuando puede inscribir y operar sin ventana de riesgo.

(ii) Condición resolutoria con continuidad operativa (más rápida, exige control). LIFE adquiere y tramita la regularización, pero se pacta resolución automática si en un plazo tasado no se obtiene la inscripción o regularización registral comprometida o si sobreviene contaminación preexistente o afección ambiental material. Para evitar parón, debe pactarse desde el inicio un derecho alternativo (arrendamiento o servidumbre) que garantice el uso durante la transición y que entre en juego si se activa la resolución.

V. Conclusión

Además del cierre registral, LIFE debe trasladar al contrato una asignación de riesgos que convierta cualquier desviación relevante (derechos de terceros incompatibles o pasivo ambiental histórico) en un supuesto contractualmente tipificado, con consecuencias económicas predeterminadas y ejecutables. Los saneamientos legales operan como “mínimo supletorio”, pero su desarrollo sistemático encaja mejor en la cuestión sexta.

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

I. Alcance de la cuestión

La cuestión se sitúa *ex post*: consumado el negocio jurídico que permite a LIFE controlar el suelo, aflora que la contraparte le ocultó información relevante que impacta materialmente en la viabilidad, bancabilidad, cronograma o coste del desarrollo. El término “transmitentes” debe interpretarse de forma funcional, atendiendo al título de acceso al suelo: puede ser el vendedor en una compraventa; el constituyente/cedente en la constitución de un derecho real de superficie u otro derecho real de uso, etc.

La expresión “en todo caso” apunta a que, con independencia de que el contrato haya sido diseñado con un régimen reforzado *ex ante* (cuestión quinta), LIFE dispone de un conjunto de acciones *ex post* que se apoyan, primero, en lo pactado (régimen de indemnidades y manifestaciones/garantías); y, en defecto o complemento en los remedios legales supletorios del Código Civil y en el régimen sectorial de suelos contaminados.

II. Vía preferente por ejecutividad: exigencia de los remedios pactados

A. Validez y fuerza vinculante del diseño contractual

Si las partes, al amparo de la autonomía de la voluntad y mediando consentimiento válido, han convenido indemnidades, manifestaciones, garantías y han configurado un régimen convencional de responsabilidad; ello es exigible en sus propios términos –siempre que no sea contrario a la ley, el interés o el orden público ni perjudique a terceros (art. 6, 1254 y 1255 CC)–. Así, el régimen contractual tiene fuerza de ley entre las partes y no sólo obliga al cumplimiento de lo pactado, sino

también a todas las consecuencias conformes a la buena fe, al uso y a la ley (art. 1089, 1091 y art. 1258 CC).

En esta línea, la AP de Madrid ha declarado que “en el contrato se diseñó (...), al amparo del principio de la autonomía de la voluntad (...) un régimen convencional de responsabilidad, que vincula a los contratantes en los propios términos por ellos configurados” (SAP Madrid, 223/2023 *op. cit.*, F.D. tercero⁶²). De modo coherente, la AP Córdoba enfatiza que, existiendo consecuencia pactada, las partes “habrán de someterse a los pactos y estipulaciones libremente acordadas...” (SAP Córdoba 124/2018, F.D. tercero⁶³).

Por tanto, ante la aparición vicisitudes, si existe un diseño contractual claro, la opción normalmente más eficiente para LIFE es ejecutar lo pactado para desplazar el debate desde las figuras legales típicas hacia un mecanismo de asignación de riesgos diseñado por las partes y ejecutable conforme a sus requisitos (notificación, acreditación, cuantificación, etc.).

B. Contenido típico de la reclamación bajo indemnidades, manifestaciones y garantías

(i) Estructura jurídica de la pretensión: del “riesgo” al crédito contractual exigible. La reclamación debe plantearse como exigencia de un crédito contractual nacido del propio diseño de indemnidades y de manifestaciones y garantías: las partes pueden configurar que la inexactitud de lo declarado o la materialización de una contingencia definida active un remedio indemnizatorio y un procedimiento de reclamación, y ese régimen vincula al tenor de lo pactado (arts. 1255, 1091 y 1258 CC).

La consecuencia práctica es que LIFE no necesita “encajar” forzosamente la vicisitud en categorías legales, sino acreditar que concurren los presupuestos contractuales del remedio y que el daño reclamado es resarcible conforme a las reglas generales de responsabilidad obligacional (art. 1101 CC, SAP Córdoba *ibidem*⁶⁴).

(ii) Hechos constitutivos que deben probarse y estándar de acreditación. La ejecutividad del remedio pactado se juega, ante todo, en acreditar el hecho gatillo definido en el contrato (inexactitud de una manifestación, materialización de la contingencia cubierta por la indemnidad o incumplimiento procedimental relevante) y el cumplimiento del *iter* contractual previsto para reclamar (notificación, plazos, cooperación y, si existe, control de la defensa frente a terceros), porque el crédito nace “al tenor” de lo pactado (arts. 1091 y 1258 CC).

A partir de ahí, cuando el remedio sea indemnizatorio, LIFE deberá probar daño y nexo causal y sostener la cuantificación conforme a las reglas generales: carga de la prueba de hechos constitutivos y *quantum* (art. 217 LEC), daño emergente –valor de la pérdida– y *lucro cesante* –ganancia dejada de obtener– (art. 1106 CC) y extensión del resarcimiento según previsibilidad, con el régimen más amplio en caso de dolo (art. 1107 CC). Y, si el remedio pactado es resolutorio, bastará con acreditar la producción del incumplimiento contractualmente tipificado como causa de resolución, sin necesidad

⁶² AP Madrid, Sección 28ª. Sentencia nº 223/2023, de 10 de marzo. ECLI:ES:APM:2023:4391.

⁶³ AP Córdoba, Sección 1ª. Sentencia nº 124/2018, de 15 de febrero. ECLI: ES:APCO:2018:79.

⁶⁴ “(...) las partes pactaron expresamente las consecuencias resolutorias del contrato en caso de que no se hubiera inscrito el proyecto de parcelación en el plazo que se señala, por lo que habrán de someterse a los pactos y estipulaciones libremente acordadas a tenor del principio de autonomía de la voluntad y las normas de nuestro ordenamiento jurídico relativas a la fuerza obligatoria de los contratos entre las partes contratantes y sus causahabientes (arts. 1091, 1254, 1254 y concordantes del Código Civil).” (F.D. segundo).

de probar intencionalidad ni un juicio autónomo de “gravedad” al margen del pacto, en los términos declarados por la SAP Córdoba *op. cit.*⁶⁵

(iii) Procedimiento de reclamación y plazo. Cuando el contrato establece un procedimiento (notificación, plazos, documentación mínima, deberes de cooperación, derecho de subsanación, o reglas de gestión de reclamaciones de terceros), su observancia no es ornamental: condiciona la exigibilidad y la defendibilidad del crédito.

Si la contingencia determina una inhabilidad objetiva para el fin económico, la jurisprudencia ha admitido la reconducción del conflicto a la acción de incumplimiento y liquidación del daño al margen del encorsetamiento propio de las acciones edilicias, lo que refuerza el enfoque de reclamar bajo el régimen pactado y, si fuese necesario, sostenerlo también desde el incumplimiento general (SAP Málaga, 515/2021⁶⁶)

Sin perjuicio de los plazos y requisitos procedimentales pactados (que pueden condicionar la exigibilidad), estas pretensiones se encuadran, en defecto de plazo especial, en la prescripción general de las acciones personales (art. 1964.2 CC, *vid. infra*).

III. Acciones legales del Código Civil con independencia del título (compraventa, superficie, arrendamiento a largo plazo...)

Si el contrato no tiene un régimen reforzado, o si interesa actuar mediante argumentos subsidiarios y, en función de la vicisitud, LIFE dispone de diversas acciones *ex lege*.

A. Incumplimiento contractual y acción de daños y perjuicios

La ocultación o inexactitud de información relevante puede articularse como incumplimiento contractual indemnizable si:

- Existe vulneración del tenor pactado en el contrato (p. ej., una manifestación/garantía o una indemnidad), sin exigencia de dolo, negligencia o morosidad;
- o, si el vendedor, en el cumplimiento de sus obligaciones (es decir, ejecutando sus deberes para con la otra parte), incurre en dolo, negligencia o morosidad (p.ej.: al facilitar documentación exigible incompleta de manera intencionada) (art. 1101 CC).

⁶⁵“(…) basta con que se produzca el hecho del incumplimiento obstaculizador del fin normal del contrato, frustrando las legítimas expectativas de la otra parte, que se ve privada de alcanzar el fin económico perseguido con el vínculo negocial, sin que sea menester indagar si concurre un específico elemento volitivo (STS. de 20 de septiembre de 2008 y 3 de marzo de 2005, entre otras)” (F.D. segundo).

⁶⁶AP Málaga, Sección 5ª . Sentencia 515/2021, de 9 de septiembre. ECLI:ES:APMA:2021:5140: “la STS de 23-3-2007 proclama (...) cuando existe pleno incumplimiento por inhabilidad del objeto y consiguiente insatisfacción del comprador, al ser aquél impropio para el fin a que se destina, circunstancia que constituye incumplimiento a los efectos resolutorios, y permite acudir a la protección dispensada en los artículos 1124 y 1101 del Código Civil, sin que resulte aplicable el plazo semestral que señala el art. 1490 para el ejercicio de acciones edilicias dirigidas a realizar las reparaciones provenientes de vicios ocultos. Según STS de 1 de diciembre de 1997 El TS. ha matizado la distinción entre prestación defectuosa e inhabilidad total a fin de no dejar indefenso al comprador cuando no es que existan vicios o defectos de la cosa sino que realmente lo acaecido ha de tipificarse como entrega de cosa distinta, de tal modo que no solo la hacen impropia para el uso pactado, sino que generan un aliud pro alio, que caracteriza un incumplimiento contractual (SSTS 7.1.1989, 6.4.1989 o 22.1.1996)”. (F.D. sexto).

En cuanto al alcance indemnizatorio, si el vendedor ha actuado de buena fe responde de los daños previstos o previsibles al constituirse la obligación y que sean consecuencia necesaria del incumplimiento; y, en caso de dolo, responde de “todos los que conocidamente se deriven” de la falta de cumplimiento (art. 1107 CC). Este matiz es relevante porque, cuando la ocultación es consciente, la discusión se desplaza con frecuencia desde “si era previsible” a “si deriva de modo conocido del incumplimiento”, ampliando el perímetro resarcitorio.

En todo caso, la pretensión exige que LIFE acredite que el incumplimiento por acción u omisión es imputable al transmitente y pruebe el nexo causal, así como la realidad y cuantía del perjuicio reclamado.

Con respecto al plazo para ejercer la acción, con carácter general, la acción indemnizatoria por incumplimiento se encuadra en el régimen de las acciones personales, con prescripción de cinco años desde que pueda exigirse el cumplimiento (art. 1964.2 CC). El *dies a quo* se fija por la regla general del art. 1969 CC (“desde que la acción pudo ejercitarse”), lo que, en clave clásica de *actio nata*, apunta a un criterio objetivo: el plazo empieza cuando la pretensión nace y es exigible (p. ej., cuando el incumplimiento ya permite reclamar). Ahora bien, una tendencia jurisprudencial —impulsada en gran medida por litigios de consumo— ha ido “subjetivizando” ese arranque, conectándolo con el momento en que el acreedor conoce o podía conocer con diligencia la lesión y los hechos que fundamentan su pretensión (Cañizares, 2024⁶⁷).

B. Incumplimiento contractual esencial: exigencia de cumplimiento o resolución, en ambos casos con daños y perjuicios

Cuando la contingencia no es un mero sobrecoste sino un elemento que frustra el fin económico del negocio (p.ej.: contaminación que bloquea o hace antieconómica la implantación, o derecho de tercero que priva sustancialmente del uso necesario), el incumplimiento adquiere carácter esencial y habilita el remedio propio de las obligaciones recíprocas: LIFE puede optar entre exigir el cumplimiento o instar la resolución, con resarcimiento de daños e intereses en ambos casos (art. 1124 CC). Si se optara por la resolución contractual, el Alto Tribunal⁶⁸ recuerda cuáles son los requisitos del incumplimiento:

“(i) un vínculo contractual recíproco y exigible entre las partes; (ii) que quien la ejercite no sea, a su vez, incumplidor; y (iii) un incumplimiento grave de la otra parte (...) para que el incumplimiento pueda considerarse suficiente para producir el efecto resolutorio, deberá privar sustancialmente a la parte perjudicada de aquello que tenía derecho a esperar de acuerdo con el contrato, produciendo la frustración del fin práctico perseguido por el contrato (sentencia 736/2015, de 30 de diciembre; y en similares términos, sentencias 325/2017, de 24 de mayo, y 247/2018, de 25 de abril).” (F.D. cuarto).

Este remedio convive con el régimen pactado y lo ideal es que LIFE articule la pretensión conforme a lo pactado por su mayor ejecutividad y predictibilidad. No obstante, desde la perspectiva procesal podría sostenerse subsidiariamente el art. 1124 CC para cubrir el riesgo de que el tribunal interprete restrictivamente la cláusula de indemnidad o aprecie defectos de activación del procedimiento contractual.

⁶⁷ Cañizares Lasso, A. (2024, 16 mayo). *La prescripción entre la seguridad jurídica y la justicia intrínseca*. Almacén de Derecho.

⁶⁸ TS, Sala de lo Civil, Sección 1ª. Sentencia nº 1478/2025, de 22 de octubre. - ECLI:ES:TS:2025:4677, con cita de la sentencia 1101/2024, de 16 de septiembre, de la misma Sala.

En cuanto al plazo, también se trata típicamente de una acción personal sujeta a la prescripción general de cinco años (art. 1964.2 CC) en los términos expuestos *supra*.

C. Vicios del consentimiento

Sin perjuicio de que el Código Civil contempla también la violencia y la intimidación como vicios del consentimiento (arts. 1265 y ss.), en el supuesto planteado no se aprecian elementos que permitan fundarlos.

Dolo (STS 116/2021, de 3 de marzo⁶⁹):

(i) Presupuestos y “dolo omisivo” en escenarios de ocultación. Hay dolo cuando una parte induce a la otra a contratar mediante “palabras o maquinaciones insidiosas” y, sin ese engaño, el contrato no se habría celebrado (art. 1269 CC). La jurisprudencia, concordante con la doctrina científica, ha establecido (STS 116/2021 *ibidem*⁷⁰):

- “una conducta insidiosa, intencionada o dirigida a provocar la declaración negocial, mediante palabras o maquinaciones adecuadas;
- la voluntad del declarante debe haber quedado viciada por haberse emitido sin la natural libertad y conocimiento a causa del engaño;
- esta conducta debe ser determinante de la declaración;
- el carácter grave de la conducta insidiosa;
- el engaño no debe haber sido ocasionado por un tercero, ni empleado por las dos partes (sentencias de 11 y 12 de junio de 2003, y reiterada más recientemente en las sentencias 626/2013, de 29 de octubre, 140/2017, de 1 de marzo, y 139/2020, de 2 de marzo)
- (...) no invalida el dolo *la confianza, buena fe o ingenuidad de la parte afectada.*”

El dolo pueda ser activo o por omisión (dolo negativo u omisivo) cuando existe un deber de información conforme a la buena fe y a las consecuencias naturales del contrato (arts. 7.1 y 1258 CC) y la ocultación versa sobre datos relevantes y determinantes para la decisión (p. ej., pasivos ambientales, expedientes administrativos o derechos incompatibles) (STS 116/2021 *ibidem*)⁷¹.

(ii) Dolo principal y dolo incidental. El dolo principal (causante) –que debe probarse debidamente, y, a tal fin no bastan meras conjeturas o indicios cfr. STS 116/2021 *ibidem*⁷²– es el determinante del consentimiento y abre la vía de la anulabilidad del contrato (arts. 1269 y 1300 CC).

⁶⁹ TS, Sala de lo Civil, Sección 1ª. Sentencia nº 116/2021, de 3 de marzo. ECLI:ES:TS:2021:973. (F.D. tercero).

⁷⁰ Con cita de: sentencias de 11 y 12 de junio de 2003, y reiterada más recientemente en las sentencias 626/2013, de 29 de octubre, 140/2017, de 1 de marzo, y 139/2020, de 2 de marzo; sentencias de 11 de julio de 2.007 y 26 de marzo de 2.009.

⁷¹ “(...) el dolo, en cuanto vicio del consentimiento contractual, comprende no sólo la insidia directa o inductora de la conducta errónea del otro contratante sino también la reticencia dolosa del que calla o no advierte a la otra parte en contra del deber de informar que exige la buena fe (dolo negativo u omisivo). Esta modalidad de dolo negativo implica el comportamiento desleal de ocultar intencionadamente información relevante y decisiva y obtener de esta forma el consentimiento del contratante que padece el vicio”. (F.D. tercero).

⁷² “(...) el dolo principal o causante (causam dans) no puede ser apreciado sin una cumplida prueba por parte de quien lo alegue (sentencias de 22 y 28 de febrero de 1961), pues ni se presume (sentencia 626/2013, de 29 de octubre), ni bastan al efecto meras conjeturas (sentencias de 25 de mayo de 1945). Como declaró la sentencia 233/2009, de 26 de marzo: *Procede insistir también en la exigencia de que la conducta dolosa sea probada inequívocamente, sin que a tales fines basten meras conjeturas o indicios (...)*” (F.D. tercero).

Si el engaño no fue determinante para contratar, pero sí para contratar en peores condiciones (p. ej., precio), cabe hablar de dolo incidental, que no conduce a la anulación, pero puede fundamentar una reclamación indemnizatoria (art. 1270 CC). Esta vía es útil si LIFE quiere impugnar el contrato y retrotraer la situación patrimonial, sin depender de los límites propios de los saneamientos.

(iii) Plazo y naturaleza del límite temporal. La acción de anulabilidad por dolo está sujeta a caducidad de cuatro años (art. 1301 CC). Al ser caducidad, su régimen es rígido: por regla general, no es disponible por pacto.

Error (STS 395/2020, de 1 de julio⁷³):

(i) Error probado y esencial. Para que el error invalide el consentimiento debe recaer sobre “la sustancia de la cosa que fuere objeto del contrato” o sobre aquellas condiciones que principalmente hubiesen dado motivo a celebrarlo (art. 1266 CC y STS 395/2020 *ibidem*⁷⁴).

En el caso del suelo, el error relevante no es una mera expectativa subjetiva, sino una equivocación sobre cualidades esenciales para el negocio en el contexto del proyecto: aptitud ambiental real (ausencia de contaminación preexistente con impacto material), disponibilidad pacífica y funcional para el diseño y explotación (inexistencia de cargas o derechos de terceros determinantes), o cualquier circunstancia objetiva que, de haber sido conocida, razonablemente habría llevado a LIFE a no contratar o a hacerlo en términos radicalmente distintos.

(ii) Error excusable. El error ha de ser excusable (STS 395/2020 *ibidem*)⁷⁵: no se protege a quien pudo evitarlo desplegando la diligencia exigible según la naturaleza del negocio y las circunstancias de la persona, tiempo y lugar (art. 1104 CC). La excusabilidad se construye demostrando que LIFE actuó con una diligencia razonable (revisión documental, técnica, ambiental, etc.) y, aun así, la información determinante estaba fuera de su alcance porque fue ocultada o no era cognoscible empleando una diligencia media.

(iii) Plazo y control del “dies a quo”. La acción de anulabilidad por error también está sujeta a caducidad de cuatro años (art. 1301 CC). De nuevo, por su naturaleza, no suele ser un plazo ampliable por pacto. En la práctica, el punto crítico es fijar el momento desde el que resulta jurídicamente exigible la acción (art. 1301 CC) y sostenerlo con evidencia⁷⁶.

D. . Responsabilidad extracontractual (art. 1902 CC) como vía subsidiaria

Cuando, por la configuración del caso, existan obstáculos para encajar la pretensión en el marco contractual (p.ej.: dudas sobre legitimación pasiva de algún interviniente o sobre alcance de

⁷³ TS, Sala de lo Civil, Sección 1ª. Sentencia nº 395/2020, de 1 de julio. ECLI: ES:TS:2020:2058.

⁷⁴“(…) sentencia 840/2013, de 20 de enero de 2014 (...) *El art. 1266 CC dispone que, para invalidar el consentimiento, el error ha de recaer -además de sobre la persona, en determinados casos- sobre la sustancia de la cosa que constituye el objeto del contrato o sobre aquellas condiciones de la cosa que principalmente hubieren dado motivo a celebrarlo, esto es, sobre el objeto o materia propia del contrato (art. 1261.2 CC). Además el error ha de ser esencial, en el sentido de proyectarse, precisamente, sobre aquellas presuposiciones - respecto de la sustancia, cualidades o condiciones del objeto o materia del contrato - que hubieran sido la causa principal de su celebración, en el sentido de causa concreta o de motivos incorporados a la causa”* (F.D. tercero).

⁷⁵“(…) sentencia 840/2013, de 20 de enero de 2014 (...) Por otro lado, el error ha de ser, además de relevante, excusable” (F.D. tercero).

⁷⁶ Cuándo se conoció o pudo conocerse el hecho que vicia el consentimiento, cuándo se dispuso del informe o resolución que revela la realidad, etc.

obligaciones asumidas), LIFE puede plantear subsidiariamente la responsabilidad aquiliana por daño causado con culpa o negligencia. Debe evitarse la duplicidad indemnizatoria y articularse con claridad su carácter alternativo o subsidiario respecto de la pretensión principal contractual.

La acción aquiliana suele ir con el plazo de un año (art. 1968.2 CC), y es importante porque es la típica “vía subsidiaria” pero con ventana corta.

IV. Acciones legales adicionales si el negocio es compraventa

En el ámbito de la compraventa, además de la vía general de incumplimiento (arts. 1101 y 1124 CC) y de los remedios pactados (manifestaciones, garantías e indemnidades), el Código Civil prevé un bloque de remedios que resultan útiles por dos razones: (i) están tipificados para supuestos muy concretos (privación por terceros; cargas no aparentes no reveladas), y (ii) pueden funcionar como “red de seguridad” cuando, por el modo en que aflora el problema, el encaje en el saneamiento es más directo que la discusión sobre la gravedad del incumplimiento.

A. Saneamiento por evicción

(i) Concepto y modulación por pacto. Hay evicción si LIFE fuera privada, total o parcialmente, del bien por sentencia firme (sea promovida por un tercero o por LIFE, STS 164/2021⁷⁷) y en virtud de un derecho anterior a la compra (arts. 1474 y 1475 CC).

El vendedor responde aunque nada se haya pactado, y las partes pueden aumentar, reducir o suprimir la obligación legal (art. 1475 CC), pero el pacto de exoneración es nulo si hubo mala fe del vendedor (art. 1476 CC).

(ii) Contenido económico. Declarada la evicción, LIFE puede reclamar restitución del precio, frutos (si fue condenada a entregarlos), costas y gastos del contrato; y, si el vendedor actuó de mala fe, también daños e intereses y ciertos gastos adicionales (art. 1478 CC).

(iii) Evicción parcial en suelo de proyecto. Aunque sea parcial, puede equivaler a una frustración práctica total si afecta a zonas críticas (implantación, accesos o evacuación). En este sentido, el Código Civil permite incluso rescindir si la parte afectada era determinante para contratar (art. 1479 CC).

(iv) Supuestos típicos. Puede darse la evicción, a título ilustrativo, cuando aparece un mejor derecho que desplaza el título de LIFE (adquisición a *non domino*, dobles transmisiones, usufructos, servidumbres u otras limitaciones reales anteriores que culminan en privación judicial sustancial).

(v) Llamamiento del vendedor al pleito. Si un tercero demanda, LIFE debe notificar y posibilitar la intervención del vendedor (art. 1481 CC), porque de lo contrario puede perder efectividad el saneamiento, en conexión práctica con la proscripción de indefensión (art. 24 CE).

(vi) Plazo y pacto. No hay una caducidad específica; en la práctica se reconduce a la prescripción general de 5 años (art. 1964 CC), computada desde que la acción puede ejercitarse (firmeza y

⁷⁷TS, Sala de lo Civil, Sección 1ª. Sentencia nº 164/2021, de 23 de marzo. ECLI: ES:TS:2021:1083: “la jurisprudencia admite la acción de saneamiento por evicción con independencia de que la “sentencia firme” que provoque el efecto de la pérdida o privación del dominio de la cosa comprada sea el resultado de una acción promovida por un tercero, o por el propio comprador, como sucedió en este caso al haber sido previamente despojado el demandante de la posesión, acto frente al que reaccionó interponiendo una acción reivindicatoria”. (F.D. séptimo).

consumación de la privación). Este plazo legal no suele ampliarse por pacto; lo operativo es crear obligaciones contractuales autónomas (indemnidades, *survival*, retenciones/*escrow*) con su propio régimen temporal y de cobro.

B. Saneamiento por gravámenes ocultos

(i) Encaje y función: cargas no aparentes no reveladas. Si aflora una carga o gravamen (p.ej.: servidumbre no aparente y no revelada), cuya entidad sea tal que, de haberla conocido, LIFE no habría contratado (o lo habría hecho en otros términos), puede pedir la rescisión o una indemnización. Muchas cargas no privan del dominio, pero hacen inviable o mucho más costoso el diseño del parque, los accesos, la evacuación o las servidumbres técnicas.

(ii) Publicidad registral. Si la carga o gravamen estaba inscrito, no puede calificarse como oculto a efectos del art. 1483 CC, porque la inscripción lo hace jurídicamente cognoscible para el comprador mediante la diligencia ordinaria de obtener publicidad registral.

En ese escenario, lo habitual es que el conflicto se reconduzca o a régimen pactado y/o a la vía de incumplimiento (arts. 1101/1124 CC) si lo entregado resulta inhábil para la finalidad económica. Distinto sería si lo discutido no es “existía la carga”, sino que el vendedor ocultó información decisiva sobre circunstancias determinantes que no se desprendían razonablemente de la publicidad registral.

(iii) Plazos. La rescisión debe ejercitarse dentro del año desde la escritura, y la indemnización dentro del año desde el descubrimiento de la carga (art. 1483 CC). Por esa rigidez, conviene tenerlo previsto desde el inicio como vía supletoria al régimen contractual, porque basta con probar que la carga era no aparente, que no se reveló y que fue determinante.

C. Vicios ocultos

(i) Encaje posible de la contaminación como defecto grave preexistente. El saneamiento por vicios ocultos cubre los defectos no manifiestos, preexistentes a la venta, que hacen la cosa impropia para el uso a que se la destina o disminuyen ese uso de tal modo que, de haberlos conocido, el comprador no la habría adquirido o habría pagado menos (art. 1484 CC). Esta categoría puede llegar a ser relevante cuando la contaminación (o el defecto físico-jurídico asociado) se traduce en una inhabilidad objetiva del terreno para el destino económico pactado o razonablemente presupuesto.

(ii) Acciones edilicias: redhibitoria y *quantum minoris*. Si concurre un vicio oculto en el sentido del art. 1484 CC, LIFE dispone de las dos acciones clásicas:

- la acción redhibitoria, que permite desistir de la compraventa, con restitución de prestaciones;
- o la acción *quantum minoris*, esto es, la rebaja proporcional del precio, a determinar por peritos (art. 1486 CC).

Además, si el vendedor conocía los vicios y no los manifestó, procede la indemnización de daños y perjuicios en los términos previstos por el propio régimen de saneamiento.

(iii) Caducidad. Las acciones edilicias caducan a los seis meses contados desde la entrega de la cosa vendida (art. 1490 CC).

(iv) Debilitamiento cuando el defecto era cognoscible por oficio o pericia. El saneamiento se debilita porque el vendedor no responde de vicios manifiestos o “a la vista” y, si el comprador es perito o por

su oficio debía conocerlos, se estrecha aún más la protección (art. 1485 CC). Esto abre una discusión técnica sobre qué era razonablemente detectable con diligencia ordinaria y qué exigía investigaciones invasivas o información histórica no accesible.

(v) *Vía subsidiaria frente a la construcción principal por incumplimiento.*

Por su caducidad (art. 1490 CC) y por el debate sobre cognoscibilidad/pericia (art. 1485 CC), el saneamiento por vicios ocultos suele operar mejor como vía subsidiaria o complementaria. La pretensión principal, en cambio, suele articularse como incumplimiento contractual (arts. 1101 y, en su caso, 1124 CC) —y, si existen, también como exigencia de garantías/indemnidades pactadas— cuando la realidad del suelo resulta inhábil para el fin o frustra la finalidad económica del contrato.

V. Contaminación y derechos de terceros: particularidades del riesgo y su traducción en acciones

A. Contaminación del suelo

(i) *Deberes de declaración y efectos tabulares.* La transmisión de derechos reales sobre fincas en las que se hayan desarrollado actividades potencialmente contaminantes, exige que el propietario lo declare en el título y, “tal declaración se hará constar en el Registro de la Propiedad por nota marginal (art. 8 RD 9/2005⁷⁸ y arts 98 y ss. Ley 7/2022).

Así, la omisión o inexactitud en esa información puede fundamentar, según el caso, la vía de incumplimiento, la exigencia de las indemnidades y garantías pactadas y, si fue determinante del consentimiento, la anulabilidad por dolo o error.

(i) *Quién descontamina y repercusión civil.* Aunque el régimen ambiental permita exigir medidas a quien controla el suelo (propietario/poseedor), LIFE puede entablar una acción civil contra el transmitente cuando el riesgo se contractualizó, hubo incumplimiento por ocultación (art. 1101 CC) o existió ocultación dolosa, que amplía el resarcimiento (art. 1107 CC) y puede fundamentar anulabilidad por vicio del consentimiento (arts. 1269 y 1301 CC).

B. Derechos de terceros

(i) *Mejor derecho / conflictos de titularidad.* Si un tercero desplaza el título de LIFE y la privación se consolida por sentencia firme fundada en derecho anterior, procede el saneamiento por evicción en compraventa, Si no hay privación firme, pero el suelo queda inhábil para el fin del proyecto, suele articularse como incumplimiento (arts. 1101 y, si frustra la finalidad, 1124 CC) y, si hubo ocultación determinante, como dolo/error. La publicidad registral condiciona la “cognoscibilidad” del riesgo, pero no excluye por sí sola la responsabilidad si el transmitente declaró inexactamente o garantizó la inexistencia de cargas.

(ii) *Cargas reales (servidumbres, usufructos, etc.).* Si son no aparentes y no reveladas, puede operar el cauce específico del art. 1483 CC (rescisión o indemnización), además de la vía general de incumplimiento si afectan a la finalidad (arts. 1101 y 1124 CC). Si la carga estaba inscrita, difícilmente será “oculta” a estos efectos y la reclamación encaja mejor en lo pactado (garantías/indemnidades) y/o en la inhabilidad para el fin.

⁷⁸ 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» núm. 15, de 18/01/2005.

(iii) Derechos personales previos incompatibles (arrendamientos, ocupaciones con título, contratos previos). Si no desplazan el dominio pero impiden el uso útil del suelo, la vía típica es el incumplimiento (arts. 1101 y 1124 CC), sin perjuicio de dolo/error si hubo ocultación determinante. La evicción queda, en principio, para privaciones por sentencia firme.

VI. Conclusión

Ante una ocultación relevante sobre el suelo, LIFE debe accionar, primero, por lo pactado (indemnidades y manifestaciones y garantías), por su mayor ejecutividad, acreditando daño y cuantía. Subsidiariamente, cabe incumplimiento con daños y, si frustra el fin del proyecto, resolución/cumplimiento con resarcimiento. Si es compraventa y encaja, operarían los saneamientos: evicción, gravámenes ocultos y, en su caso, vicios ocultos. Si la ocultación vicia el consentimiento, procede dolo (inclusive omisivo) o error, con caducidad de 4 años. En contaminación, además, refuerzan la acción los deberes de declaración/nota registral.

Conclusión final

El Proyecto exige, ante todo, un título que garantice a LIFE un uso estable del suelo durante treinta años con oponibilidad frente a terceros y estándar de bancabilidad. En las fincas ya inscritas, la estructura más eficiente suele ser el derecho de superficie por su seguridad registral y su aptitud para ser hipotecado; la compraventa queda como opción de máximo control cuando el modelo económico o la financiación lo exijan. En las fincas no inmatriculadas, la prioridad es abrir folio real: sin inmatriculación no hay verdadera protección registral, por lo que debe condicionarse la estructura definitiva a la regularización (y, si se avanza antes, hacerlo con un título transitorio y blindaje contractual reforzado).

En la finca en proindiviso, la operación es estructuralmente sensible: los negocios necesarios (venta, superficie o arrendamientos largos) exigen unanimidad y un poder con facultades dispositivas expresas; si se adquiere solo el 70%, deben pactarse mecanismos de estabilidad (indivisión temporal, opciones/tanteos y salida ordenada) para evitar bloqueo o división.

Finalmente, el cierre debe combinar inscripción inmediata y coordinación Catastro–Registro con un contrato que convierta los riesgos críticos (contaminación y derechos de terceros) en responsabilidad ejecutable mediante manifestaciones y garantías, indemnidades y soporte de cobro, quedando como red de seguridad los remedios legales (saneamientos y vicios del consentimiento).

Referencias bibliográficas

I. Legislación

Constitución Española. «BOE» núm. 311, de 29/12/1978.
<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1978-31229>

Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1946-2453>

Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario. «BOE» núm. 106, de 16/04/1947.
<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1947-3843>

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. «BOE» núm. 282, de 25/11/1994.
<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003>

Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. «BOE» núm. 7, de 08/01/2000.
<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2000-323>

Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid. «BOCM» núm. 177, de 27/07/2001, «BOE» núm. 245, de 12/10/2001.
<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2001-18984>

Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos. «BOE» núm. 284, de 27/11/2003.
<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2003-21616>

Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.«BOE» núm. 85, de 09/04/2022. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2022-5809>

Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia. Boletín Oficial del Estado, núm. 3, de 3 de enero de 2025. BOE-A-2025-76.
https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2025-76

Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se aprueba el Código Civil. «Gaceta de Madrid» núm. 206, de 25/07/188. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>

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» núm. 15, de 18/01/2005.<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2005-895>

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. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-11723>

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» núm. 303, de 20/12/2023.
<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-25758>

II. Jurisprudencia y resoluciones

AP Madrid, Sección 14ª. Sentencia nº 196/2012, de 4 de mayo. ECLI:ES:APM:2012:13911.
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/d298242517f953dd/20121008>

AP Alicante, Sección 9ª. Sentencia nº 390/2012, de 18 de junio. ECLI:ES:APA:2012:1890.
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/da4565ec83a5e64f/20120830>

AP Córdoba, Sección 1ª. Sentencia nº 124/2018, de 15 de febrero. ECLI: ES:APCO:2018:79.
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/be7a489ad07cc4de/20180507c>

AP La Rioja, Sección 1ª. Sentencia nº 372/2018, de 21 de noviembre. ECLI:ES:APLO:2018:542.
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/68d09f015b35d843/20190123>

AP Málaga, Sección 4ª. Sentencia nº 47/2019, de 24 de enero. ECLI:ES:APMA:2019:40.
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/f6b8a45e49089a18/20190529>

AP Salamanca, Sección 1ª. Sentencia 379/2019, de 2 de septiembre. ECLI:ES:APSA:2019:433.
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/05e0c4d520837b2f/20190926>

AP Murcia, Sección 5ª. Sentencia nº 250/2019, de 12 de noviembre. ECLI:ES:APMU:2019:2227.
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/92d4bc773ddae3f/20200124>

AP Jaén, Sección 1ª. Sentencia nº 452, 2020, de 10 de febrero. ECLI:ES:APJ:2022:154.
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/0e9a0062b407dbd2/20220519>

AP Alicante, Sección 9ª. Sentencia n.º 452/2020, de 13 de octubre. ECLI: ES:APA:2020:4043.
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/31b0fe3f12fa20e7/20210617>

AP Madrid, Sección 14ª. Sentencia nº 248/2021, de 28 de junio. ECLI:ES:APM:2021:7558.
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/b6fc1e8acc7e75ba/20210917>

AP Málaga, Sección 5ª . Sentencia 515/2021, de 9 de septiembre. ECLI:ES:APMA:2021:5140.
<https://www.poderjudicial.es/search/indexAN.jsp>

AP Alicante, Sección 9ª. Sentencia nº 111/2022, de 7 de marzo. ECLI:ES:APA:2022:813.
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/9cc5ef34f747cd2fa0a8778d75e36f0d/20220809>

AP Valencia, Sección 8ª. Sentencia 357/2022, de 14 de septiembre. ECLI:ES:APV:2022:4305.
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/f704a5b82d18a260a0a8778d75e36f0d/20230227>

AP Madrid, Sección 28ª. Sentencia 223/2023, de 10 de marzo. ECLI:ES:APM:2023:4391.
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/cd241394ebde72dea0a8778d75e36f0d/20230427>

AP Baleares, Sección 3ª. Sentencia nº 204/2023, de 31 de marzo. ECLI:ES:APIB:2023:649.
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/ec078e3149201014a0a8778d75e36f0d/20230523>

AP Asturias, Sección 4ª. Sentencia nº 103/2024, de 1 de marzo. ECLI: ES:APO:2024:696.
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/11c623b9708103f7a0a8778d75e36f0d/20240524>

DGSJFP. Resolución de 25 de mayo de 2007. BOE-A-2007-12318.
https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2007-12318

DGSJFP. Resolución de 25 octubre de 2016. BOE-A-2016-10823.
https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2016-10823

DGSJFP. Resolución de 28 de septiembre de 2017. BOE-A-2017-12186.
https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2017-12186

DGSJFP. Resolución de 3 de junio de 2024. BOE-A-2025-13507.
https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2025-13508

DGSJFP. Resolución de 21 de junio de 2022.
BOE-A-2022-12440. https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2022-12440

DGSJFP. Resolución de 22 de noviembre de 2022. BOE-A-2022-20986.
https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2022-20986

TC, Pleno. Sentencia 61/1997, de 20 de marzo de 1997. BOE-T-1997-8872.
https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-T-1997-8872

TS, Sala de lo Civil, Sección 1ª. Sentencia nº 1074/2007, de 10 de octubre. ECLI:ES:TS:2007:6170.
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/04145e38873a7e08/20071024>

TS, Sala de lo Civil, Sección 1ª. Sentencia nº 67/2010, de 11 de febrero. ECLI:ES:TS:2010:739.
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/709f7748430f37a4/20100311>

TS, Sala de lo Civil, Sección 1ª. Sentencia nº 353/2013, de 13 de mayo. ECLI:ES:TS:2013:2617.
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/f263673d45eb838d/20130607>

TS, Sala de lo Civil, Sección 1ª. Sentencia nº 687/2013, de 6 de noviembre. ECLI:ES:TS:2013:5458.
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/196070c57c7074de/20131126>

TS, Sala de lo Civil, Sección 991. Recurso nº 967/2012, de 12 de enero de 2015.
ECLI:ES:TS:2015:271.
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/60440bae073b4f59/20150220>

TS, Sala de lo Civil, Sección 1. Sentencia nº 144/2015, de 19 de mayo. ECLI:ES:TS:2015:2336.
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/fc255e5275722ec8/20150608>

TS, Sala de lo Civil, Sección 1ª. Sentencia nº 759/2018, de 24 de mayo. ECLI:ES:TS:2019:1797.
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/b17c496d63951207/20190610>

TS, Sala de lo Civil, Sección 1ª. Sentencia nº 217/2019, de 5 de mayo. ECLI:ES:TS:2019:1126.
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/60b9fda22528b6c5/20190412>

TS, Sala de lo Civil, Sección 2ª. Sentencia nº 916/2019, de 26 de junio. ECLI:ES:TS:2019:2297.
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/c0567576ff036e1f/20190712>

TS, Sala de lo Civil, Sección 1ª. Sentencia nº 153/2020, de 5 de marzo. ECLI:ES:TS:2020:708.
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/47ee3680f2588573/20200317>

TS, Sala de lo Civil, Sección 1ª. Sentencia nº 494/2020, de 28 de septiembre.
ECLI: ES:TS:2020:3123.
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/8ba5e88ec9a0a05b/20201016>

TS, Sala de lo Civil, Sección 1ª. Sentencia nº 116/2021, de 3 de marzo. ECLI:ES:TS:2021:973.
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/512d03c5b8fef5b8/20210329>

TS, Sala de lo Civil, Sección 1ª. Sentencia nº 134/2021, de 9 de marzo.
ECLI:ES:TS:2021:860.<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/78590e81558626ee/20210323>

TS, Sala de lo Civil, Sección 1ª. Sentencia nº 164/2021, de 23 de marzo. ECLI: ES:TS:2021:1083.
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/5a242e1426c68a08/20210408>

TS, Sala de lo Civil, Sección 1ª. Sentencia nº 315/2021, de 13 de mayo. ECLI:ES:TS:2021:1860.
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/f0575aab62dedf92/20210524>

TS, Sala de lo Civil, Sección 1ª. Sentencia nº 783/2021, de 15 de noviembre. ECLI: ES:TS:2021:4141.
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/90ba07b9c19ce8d7/20211126>

TS, Sala de lo Civil, Sección 1ª. Sentencia nº 1478/2025, de 22 de octubre. - ECLI:ES:TS:2025:4677.
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/806ef0cae5123149a0a8778d75e36f0d/20251106>

TSJ Cataluña, Sala Civil. Sentencia nº 45/2023, de 31 de julio. ECLI: ES:TSJCAT:2023:8653.
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/347f35e95a168fd7a0a8778d75e36f0d/20231128>

III. Otros

Bertol, Bruno Emo. “Defensa del empresario ante la transmisión de su empresa”. Trabajo Fin de Grado (Derecho), Universitat Abat Oliba CEU, 2025, p. 39.
<https://dspace.ceu.es/server/api/core/bitstreams/1131e449-4dc2-4807-91a2-8dad44be9fbc/content>

Cañizares Lasso, A. (2024, 16 mayo). *La prescripción entre la seguridad jurídica y la justicia intrínseca*. Almacén de Derecho. <https://almacenederecho.org/el-dies-a-quo-para-el-computo-de-la-prescripcion-extintiva-de-la-accion-de-restitucion>

Fabre Lafuente, I. (2021). *El tratamiento de la doble inmatriculación en la actual normativa hipotecaria española. Nuevas perspectivas: la coordinación Catastro-Registro de la Propiedad*. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 97 (788), 3305–3368.

Furió, Elisabet. (2023, 1 de marzo). “‘Project finance’, la alternativa de financiación para grandes proyectos”. BBVA.com (sección “Productos financieros”). <https://www.bbva.com/es/project-finance-la-alternativa-financiacion-grandes-proyectos/>

Fuas, M. (2025). *Extinción y liquidación del derecho de superficie*. *Práctico Derechos Reales*.

Global Infrastructure Hub. *Managing PPP Contracts after Financial Close*. *Global Infrastructure Hub*, s. f. <https://www.gihub.org/resources/publications/managing-ppp-contracts-after-financial-close/>

Gordillo Cañas, A. (2006). *El principio de fe pública registral (I)*. *Anuario de Derecho Civil*, 59(2), 510–655. Boletín Oficial del Estado. <https://revistas.mjusticia.gob.es/index.php/ADC/article/view/3480/3480>

Karrera Egialde, M. M. (2021). «Las cláusulas de extensión objetiva de la hipoteca: fundamento y alcance». *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, nº 783, pp. 65–133.

LegalToday. Vite Menchaca, Julio. “Manifestaciones y garantías en contratos de compraventa: qué son y limitaciones habituales”. *LegalToday*, 2022. <https://www.legaltoday.com/opinion/articulos-de-opinion/representations-and-warranties-rw-e-indemnitates-en-las-operaciones-de-ma-2022-09-23/>