



Facultad de Derecho

Trabajo de Fin de Máster

Máster Universitario en Acceso a la Abogacía y la Procura

CASO PRÁCTICO ESPECIALIDAD DERECHO DE LAS RELACIONES JURÍDICO-  
PRIVADAS

Autora: Maria Valentina Piroli

Tutor: Luis Bueno Ochoa

Madrid

Marzo 2026

## ÍNDICE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. ABREVIATURAS .....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>2. OBJETO DEL DICTAMEN .....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>3. ANTECEDENTES .....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>4. DEFINICIONES PREVIAS.....</b>   | <b>6</b>  |
| <b>4.1. ECOSUN como grupo de sociedades y LIFE como sociedad vehículo (SPV). Relación jurídica y funcional entre ellas.....</b>                   | <b>6</b>  |
| <b>4.2. El sector de la energía solar fotovoltaica como sector regulado y sus implicaciones para la estructuración jurídica del proyecto.....</b> | <b>9</b>  |
| <b>5. CUESTIONES PLANTEADAS .....</b>   | <b>11</b> |
| <b>6. ANÁLISIS JURÍDICO Y RESOLUCIÓN DEL CASO .....</b>   | <b>13</b> |
| <b>6.1. Regímenes jurídicos disponibles para garantizar el uso del suelo .....</b>  | <b>13</b> |
| 6.1.1. El arrendamiento .....   | 13        |
| 6.1.2. La servidumbre.....  | 16        |
| 6.1.3. El derecho de superficie .....   | 17        |
| 6.1.4. La adquisición del pleno dominio .....   | 19        |
| 6.1.5. Elección del régimen más adecuado .....  | 20        |
| 6.1.6. Condiciones previas para la constitución del derecho de superficie .....   | 22        |
| <b>6.2. Suficiencia y alcance del poder otorgado por los comuneros .....</b>  | <b>23</b> |
| 6.2.1. Régimen de la comunidad de bienes .....  | 24        |
| 6.2.2. Régimen jurídico del poder de representación e interpretación restrictiva del mandato ....   | 25        |
| 6.2.3. Alcance del poder actualmente otorgado y su insuficiencia para el desarrollo del proyecto  | 26        |
| 6.2.4. Requisitos del poder idóneo.....   | 27        |
| <b>6.3. Procedimiento judicial de división de cosa común y régimen de los actos de comunicación procesal .....</b>                                | <b>28</b> |
| 6.3.1. División de la cosa común como mecanismo legal de extinción de la comunidad de bienes.   | 28        |
| 6.3.2. Procedimiento declarativo aplicable a la acción de división de la cosa común.....  | 29        |
| 6.3.3. Régimen de los actos de comunicación en el proceso civil y su práctica por el procurador .   | 30        |
| <b>6.4. Adquisición parcial del pleno dominio de la finca en proindiviso .....</b>  | <b>32</b> |
| 6.4.1. Mantenimiento de la comunidad de bienes .....  | 32        |
| 6.4.2. Derecho a la división como riesgo estructural.....   | 33        |
| 6.4.3. Limitaciones derivadas del régimen de administración y disposición.....  | 34        |
| 6.4.4. Derechos de adquisición preferente entre comuneros .....   | 35        |
| 6.4.5. Mecanismos de mitigación del riesgo.....   | 35        |
| <b>6.5. Adquisición del suelo confiando en las manifestaciones de los vendedores y protección frente a derechos de terceros .....</b>             | <b>37</b> |
| 6.5.1. Auditoría legal inmobiliaria previa a la adquisición .....   | 37        |
| 6.5.2. Manifestaciones y garantías del vendedor .....   | 38        |

|  |           |
|--|-----------|
| 6.5.3. Garantías contractuales adicionales .....   | 39        |
| 6.5.4. Configuración segura de la operación de adquisición .....   | 40        |
| <b>6.6. Acciones de LIFE frente a la ocultación de información relevante por parte de los<br/>transmitentes del suelo.....</b> | <b>40</b> |
| 6.6.1. Saneamiento por gravámenes ocultos .....  | 41        |
| 6.6.2. Saneamiento por evicción.....   | 41        |
| 6.6.3. Saneamiento por vicios ocultos .....  | 42        |
| 6.6.4. Resolución por incumplimiento contractual y anulabilidad por vicio del consentimiento...43                              |           |
| 6.6.5. Especialidades urbanísticas.....  | 43        |
| 6.6.6. Compatibilidad de acciones y consideraciones prácticas.....   | 44        |
| <b>7. CONCLUSIÓN.....</b>  | <b>45</b> |
| <b>8. BIBLIOGRAFÍA .....</b>   | <b>47</b> |
| 8.1. Normativa .....   | 47        |
| 8.2. Jurisprudencia.....   | 49        |
| 8.3. Doctrina .....  | 49        |

## **1. ABREVIATURAS**

|               |  |
|---------------|--|
| <b>CC</b>     | Código Civil   |
| <b>CCom</b>   | Código de Comercio   |
| <b>LEC</b>    | Ley de Enjuiciamiento Civil                                |
| <b>LH</b>     | Ley Hipotecaria  |
| <b>RH</b>     | Reglamento Hipotecario                                     |
| <b>SPV</b>    | Special Purpose Vehicle                                    |
| <b>TRLSRU</b> | Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana |

## 2. OBJETO DEL DICTAMEN

1. El presente dictamen tiene por objeto dar respuesta a la consulta formulada por la entidad ECOSUN relativa al análisis jurídico integral del proyecto de desarrollo de un parque de energía solar fotovoltaica, promovido por dicha entidad y articulado a través de la sociedad vehículo LIFE, con el fin de identificar y evaluar las alternativas legales disponibles para garantizar la adecuada estructuración jurídica del uso y de la eventual adquisición del suelo necesario para su implantación.

2. El análisis se centra, en particular, en la determinación de los mecanismos jurídicos que permitan asegurar a LIFE una posición estable, oponible frente a terceros y compatible con las exigencias de financiación del proyecto, atendiendo a las circunstancias específicas que concurren en las fincas afectadas.

3. Asimismo, el dictamen examina los riesgos jurídicos derivados de la configuración actual de la titularidad y situación registral de las fincas incluidas en el perímetro del proyecto, así como los instrumentos jurídicos idóneos para su mitigación, todo ello con el objetivo de garantizar la viabilidad jurídica, económica y financiera del proyecto a largo plazo.

## 3. ANTECEDENTES

4. ECOSUN es un grupo empresarial especializado en la instalación y explotación de parques de energía solar fotovoltaica. En el marco de su actividad, ECOSUN ha proyectado desarrollar una nueva instalación fotovoltaica, articulada mediante la creación de una SPV (*Special Purpose Vehicle*) o sociedad vehículo, llamada LIFE.

5. De esta forma, se pretende centralizar todos los riesgos asociados al proyecto a través de LIFE, que será la titular de la totalidad de los activos y derechos del proyecto. En particular, será la titular de al menos los elementos materiales de la estructura del parque fotovoltaico, los derechos de crédito derivados de la explotación económica del parque (en especial los relativos a la venta de la energía producida), y los derechos de uso sobre el suelo sobre el que se asiente la instalación, o del suelo en sí, si se opta por la adquisición en pleno dominio de las fincas que lo comprenden.

6. La viabilidad del proyecto exige que LIFE pueda usar de forma pacífica y continuada una superficie determinada del suelo durante toda la vida útil del proyecto, la cual se estima en al menos treinta años. Esta condición es relevante al establecer un título jurídico de uso o de propiedad, ya que este debe garantizar dicha posesión ininterrumpida.

7. El perímetro del proyecto abarca un conjunto de cinco fincas con distintas situaciones jurídicas. En particular, dos de las fincas no están registradas en el Registro de la Propiedad, lo que plantea cuestiones jurídicas relevantes para tener en cuenta en el análisis. Adicionalmente, una de las fincas pertenece a varias personas físicas en régimen de comunidad de bienes, y el suelo se encuentra en proindiviso. En relación con esta última finca, los comuneros han otorgado un poder a favor de un tercero para la formación de lotes y la división del suelo entre los condóminos, con el fin de extinguir la comunidad.

8. Finalmente, el proyecto conlleva costes de instalación y puesta en funcionamiento elevados, propios de estructuras de esta naturaleza y escala. En atención a esa circunstancia, está previsto que se recurra a financiación externa para sufragar los gastos asociados al proyecto, y, en esa línea, se espera que la entidad que financie la operación exija la constitución de garantías. En este contexto, cobra extrema relevancia la elección del título o régimen jurídico que se adopte en relación con el uso del suelo, en la medida en que dicho régimen deberá ser lo suficientemente estable y seguro como para no introducir riesgos que comprometan tanto la continuidad del proyecto como la estructura de financiación y las garantías asociadas a la misma.

#### **4. DEFINICIONES PREVIAS**

9. Con carácter previo al análisis jurídico del caso, resulta necesario realizar una serie de precisiones conceptuales sobre determinados elementos estructurales del proyecto. En particular, se considera oportuno delimitar el alcance jurídico de nociones como el grupo de sociedades, la utilización de una sociedad vehículo o SPV, y la caracterización del sector de la energía fotovoltaica como altamente regulado, en la medida en que estos conceptos condicionan el encuadre jurídico del proyecto.

##### **4.1. ECOSUN como grupo de sociedades y LIFE como sociedad vehículo. Relación jurídica y funcional entre ellas**

10. En los antecedentes del presente dictamen se define a ECOSUN como un “grupo”, lo que remite necesariamente al concepto jurídico de grupo de sociedades en el sentido del Derecho mercantil. Esta calificación no es meramente descriptiva, sino que posee un contenido jurídico específico que resulta relevante para el análisis de la estructura del proyecto y, en particular, para la correcta delimitación de riesgos y responsabilidades entre las distintas sociedades implicadas.

11. El concepto de grupo de sociedades cuenta con una definición legal expresa en el artículo 42 CCom<sup>1</sup>, conforme al cual existe un grupo cuando una sociedad ostenta o puede ostentar, directa o indirectamente, el control de otra u otras. La norma identifica como elemento central de la noción de grupo la existencia de una relación de control, con independencia de la forma jurídica concreta a través de la cual dicho control se articule.

12. A estos efectos, el artículo 42 CCom<sup>2</sup> enumera una serie de situaciones en las que se presume la existencia de control, y, por tanto, la condición de sociedad dominante. Entre ellas se encuentran, en particular, los supuestos en los que una sociedad posee la mayoría de los derechos de voto de otra; tiene la facultad de nombrar o destituir a la mayoría de los miembros de su órgano de administración; dispone de la mayoría de los derechos de voto en virtud de acuerdos con terceros; o ha designado, con sus votos, a la mayoría de los administradores de la sociedad dependiente durante los ejercicios relevantes. El denominador común de todas estas situaciones es que la sociedad dominante tiene la capacidad de influir de manera decisiva en la gestión y en las decisiones estratégicas de la sociedad dependiente.

13. De este modo, desde una perspectiva jurídico-mercantil, un grupo de sociedades puede definirse como el conjunto formado por una sociedad dominante y una o varias sociedades dependientes, organizadas bajo una estructura de control común y dirección unitaria, aunque cada una de ellas conserve su propia personalidad jurídica y autonomía patrimonial. Esta última circunstancia resulta especialmente relevante, pues la pertenencia a un grupo no implica, por sí sola, la desaparición de la individualidad jurídica de las sociedades que lo integran, ni la confusión automática de sus patrimonios.

14. La utilización de estructuras de grupo responde a finalidades empresariales diversas, entre las que destacan la optimización de la organización societaria, la centralización de determinadas funciones, la planificación fiscal y, de manera particularmente relevante para el presente dictamen, la gestión y compartimentación de riesgos. En este contexto, el grupo permite articular proyectos específicos a través de sociedades dependientes, sin que la totalidad de los riesgos asociados a dichos proyectos recaiga directamente sobre la sociedad dominante o sobre el conjunto del grupo.

15. En el presente caso, junto a la calificación de ECOSUN como grupo, se introduce la sociedad LIFE, definida expresamente como una SPV o sociedad vehículo.

---

<sup>1</sup> Art. 42 del Código de Comercio, aprobado por Real Decreto de 22 de agosto de 1885.

<sup>2</sup> Art. 42 del Código de Comercio, aprobado por Real Decreto de 22 de agosto de 1885.

16. A diferencia del concepto de grupo de sociedades, la noción de SPV no cuenta con una definición legal expresa en el ordenamiento jurídico español. Se trata de un concepto de origen doctrinal y práctico, ampliamente utilizado en sectores como el financiero, el inmobiliario y, de manera muy significativa, el energético, especialmente en el ámbito de la financiación de proyectos (*project finance*).

17. Desde un punto de vista jurídico, una SPV se configura como una sociedad mercantil plenamente independiente, constituida específicamente para desarrollar, financiar, poseer y explotar un proyecto o activo concreto. Su rasgo definitorio no reside tanto en su forma societaria (normalmente la de una sociedad de capital) como en su finalidad exclusiva y en la función que desempeña dentro de una estructura empresarial más amplia. La SPV actúa como vehículo a través del cual se concentran los activos, los derechos, las obligaciones y los riesgos asociados a un proyecto determinado, manteniéndolos separados del resto de actividades y patrimonios del grupo al que pertenece.

18. En el ámbito de los proyectos fotovoltaicos, la utilización de una SPV corresponde a una práctica consolidada. En este tipo de estructuras, la SPV es la titular directa de los activos e instalaciones de generación, los derechos que habilitan el uso del suelo, las autorizaciones administrativas, las principales relaciones contractuales del proyecto y los derechos de crédito derivados de la venta de la energía, pudiendo en determinados casos asumir también la propiedad de los terrenos. De este modo, todos los elementos esenciales para el desarrollo y la explotación del proyecto quedan centralizados en una única entidad jurídica.

19. Esta configuración tiene importantes consecuencias desde la perspectiva de la gestión del riesgo. En primer lugar, los riesgos jurídicos, técnicos, operativos y financieros asociados al proyecto quedan encapsulados en la SPV, sin proyectarse automáticamente sobre el resto de las sociedades del grupo. La sociedad dominante, en este caso, ECOSUN, actúa como promotora del proyecto, pero no asume directamente la titularidad de los activos ni la posición contractual frente a terceros, salvo que se prevean garantías específicas.

20. En segundo lugar, la utilización de una SPV facilita de manera notable la obtención de financiación. En las operaciones de *project finance*, las entidades financiadoras analizan el proyecto de forma autónoma, atendiendo fundamentalmente a su capacidad para generar flujos de caja suficientes para atender el servicio de la deuda. Al financiar a una SPV, el financiador acepta, en principio, que su riesgo se limite al perímetro del propio proyecto, sin recurso general al patrimonio del grupo, lo que refuerza la importancia de que los activos y derechos de la SPV, y en particular los derechos sobre el suelo estén jurídicamente bien estructurados y protegidos frente a terceros.

21. Como contrapartida al aislamiento patrimonial que caracteriza a las SPVs, los activos integrados en la misma tampoco quedan expuestos a las deudas personales de los socios o de la sociedad dominante. Los acreedores de estos últimos no pueden dirigirse directamente contra los activos de la SPV, sino únicamente contra las participaciones o acciones que aquellos ostenten en la sociedad vehículo. Esta circunstancia refuerza la seguridad del perímetro del proyecto y explica, asimismo, por qué la desinversión suele articularse mediante la transmisión de la propia SPV, y no de los activos individualmente considerados.

22. Aplicando estas consideraciones al caso concreto, la calificación de ECOSUN como grupo de sociedades y de LIFE como SPV permite concluir que ECOSUN ostenta la condición de sociedad dominante, mientras que LIFE se configura como una sociedad dependiente del grupo, sobre la que la primera ejerce una influencia decisiva en los términos del artículo 42 CCom<sup>3</sup>. Esta relación de control no elimina la autonomía jurídica de LIFE, pero sí implica que las decisiones estratégicas relevantes del proyecto se adoptan, directa o indirectamente, bajo la dirección del grupo.

23. Esta circunstancia debe tenerse presente a lo largo de todo el dictamen. Aunque sea LIFE quien asuma formalmente la titularidad de los activos y la posición contractual frente a terceros, así como los riesgos inherentes al proyecto fotovoltaico, no puede ignorarse que ECOSUN ejerce un control de hecho sobre la sociedad vehículo.

#### **4.2. El sector de la energía solar fotovoltaica como sector regulado y sus implicaciones para la estructuración jurídica del proyecto**

24. El desarrollo y explotación de instalaciones de energía solar fotovoltaica en España se incardina en un sector económico altamente regulado, sometido a un régimen jurídico específico que condiciona de manera determinante tanto la estructura del proyecto como las decisiones jurídicas relativas a la ocupación y uso del suelo. Este carácter regulado no constituye un elemento meramente contextual, sino que tiene una incidencia directa en la viabilidad jurídica, económica y financiera de proyectos como el que se analiza en el presente dictamen.

25. El hecho de que la producción de energía eléctrica a partir de fuentes renovables forme parte de un sector regulado implica que la actividad no puede desarrollarse libremente en virtud de la autonomía de la voluntad de las partes, sino que se encuentra sujeta a un marco normativo complejo y estricto, integrado por normas estatales, autonómicas y, en determinados

---

<sup>3</sup> Art. 42 del Código de Comercio, aprobado por Real Decreto de 22 de agosto de 1885.

aspectos, locales. Dicho marco establece requisitos previos para el acceso a la actividad, impone obligaciones técnicas y medioambientales durante todas las fases del proyecto y somete la explotación de la instalación a un sistema de control administrativo continuado.

26. En particular, la normativa del sector eléctrico exige la obtención de diversas autorizaciones administrativas sucesivas, entre las que destacan la autorización administrativa previa, la autorización de construcción y la autorización de explotación, sin las cuales no es posible ni iniciar ni mantener la actividad de producción de energía<sup>4</sup>.

27. Estas autorizaciones no se conceden de forma abstracta, sino en atención a un proyecto concreto, a un emplazamiento determinado y a un titular claramente identificado, que asume frente a la Administración la responsabilidad del cumplimiento de todos los requisitos legales, técnicos, económicos y medioambientales exigidos.

28. Junto a lo anterior, el carácter regulado del sector implica la necesidad de verificar la compatibilidad del proyecto con la planificación territorial y urbanística, así como el cumplimiento de la normativa medioambiental aplicable, incluida, en su caso, la evaluación de impacto ambiental. Asimismo, la actividad de producción de energía fotovoltaica se encuentra vinculada al régimen de acceso y conexión a la red eléctrica, que exige la obtención de los correspondientes permisos<sup>5</sup> y la inscripción de la instalación en el Registro administrativo de instalaciones de producción de energía eléctrica<sup>6</sup>.

29. Este marco regulatorio tiene una incidencia directa en la estructuración jurídica del proyecto y, en particular, en la forma en que debe articularse la ocupación y el uso de los terrenos sobre los que se asienta la planta fotovoltaica. La normativa sectorial parte de la premisa de que la instalación debe poder operar de manera estable durante toda su vida útil, que en el presente caso se estima en un plazo mínimo de treinta años. En consecuencia, no resulta jurídicamente admisible una situación de precariedad o incertidumbre en relación con la disponibilidad del suelo, pues cualquier interrupción del uso podría comprometer la validez de las autorizaciones administrativas concedidas y, en último término, la continuidad de la explotación.

30. La complejidad del caso analizado se ve incrementada por el hecho de que el proyecto se asienta sobre un perímetro formado por cinco fincas distintas, con situaciones jurídicas heterogéneas. Esta circunstancia refuerza la necesidad de una coordinación jurídica exhaustiva que permita consolidar el uso del conjunto de las parcelas en favor de la SPV, de

---

<sup>4</sup> Artículo 53 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico.

<sup>5</sup> Artículo 33 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico.

<sup>6</sup> Artículo 21 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico.

modo que la Administración pueda identificar un perímetro continuo y estable sobre el que se proyectan las autorizaciones otorgadas. La fragmentación del suelo o la existencia de derechos incompatibles con el uso previsto podría poner en riesgo la integridad del proyecto desde el punto de vista regulatorio.

31. En este contexto se inserta la figura de la SPV como elemento central de la estructuración jurídica del proyecto. En el sector de la energía solar fotovoltaica es práctica habitual que la sociedad vehículo sea la titular directa de las autorizaciones administrativas, así como de los derechos sobre el suelo, de la instalación y de los contratos esenciales para la explotación de la planta. Esta concentración de titularidad responde a la lógica del sector regulado, que exige identificar de manera clara y unívoca al sujeto responsable frente a la Administración y frente a terceros.

32. La SPV asume, por tanto, la posición de interlocutor único frente a la Administración pública, siendo la responsable del cumplimiento de las obligaciones legales y reglamentarias que afectan a la instalación, incluidas las relativas a seguridad, mantenimiento, protección medioambiental y continuidad del servicio. Al mismo tiempo, esta estructura facilita la gestión de los riesgos jurídicos y económicos del proyecto, al quedar delimitados dentro del perímetro de la sociedad vehículo.

33. Desde la perspectiva de la financiación, el carácter regulado del sector refuerza la necesidad de que la estructura jurídica del proyecto sea especialmente robusta. Las entidades financiadoras analizarán no solo la rentabilidad esperada del proyecto, sino también la solidez de los derechos que permiten su explotación.

34. En definitiva, el hecho de que la energía solar fotovoltaica constituya un sector regulado condiciona de manera transversal todo el análisis jurídico del proyecto. No solo determina los requisitos administrativos y técnicos que deben cumplirse, sino que impone una especial diligencia en la configuración de los derechos de uso del suelo. Estas circunstancias justifican que, en el presente dictamen, se preste una atención prioritaria a la forma en que la SPV articula su relación jurídica con los terrenos, en tanto que dicho elemento constituye uno de los pilares esenciales para la viabilidad regulatoria, económica y financiera del proyecto.

## **5. CUESTIONES PLANTEADAS**

35. A la vista de los antecedentes expuestos, y al encargo formulado por ECOSUN, el presente dictamen debe dar respuesta a las siguientes cuestiones jurídicas:

36. **Primera.** Determinar los distintos regímenes jurídicos disponibles en el ordenamiento español para configurar derechos de uso del suelo, analizando sus ventajas e inconvenientes en el contexto de un proyecto de larga duración y los requisitos necesarios para garantizar su plena oponibilidad frente a terceros.

37. **Segunda.** Analizar el alcance y suficiencia del poder otorgado por los comuneros de la finca en proindiviso a favor de un tercero para la formación de lotes y la división del suelo, determinando si dicho poder habilita para la celebración de los contratos necesarios para el desarrollo del proyecto o, en su caso, qué requisitos formales y materiales debería reunir el apoderamiento adecuado.

38. **Tercera.** Examinar las consecuencias jurídicas derivadas del eventual ejercicio de la acción de división de cosa común, identificando el tipo de procedimiento declarativo aplicable y valorando la posibilidad de practicar las notificaciones y actos de comunicación procesal a los restantes comuneros a través del procurador de la parte demandante, así como el momento procesal oportuno para su solicitud.

39. **Cuarta.** Valorar el escenario en el que LIFE adquiriera únicamente una participación del 70 % del pleno dominio de una finca en régimen de comunidad, analizando los derechos que asisten a los condóminos que no transmitan su cuota y proponiendo mecanismos jurídicos y pactos contractuales destinados a mitigar los riesgos que dicha situación pudiera comportar para la estabilidad del proyecto.

40. **Quinta.** Determinar las medidas jurídicas que deberían adoptarse en el marco de una eventual compraventa del suelo para garantizar la máxima protección de LIFE frente a la existencia de derechos de terceros, cargas ocultas, situaciones de contaminación del suelo o afecciones urbanísticas incompatibles con el uso proyectado, con especial atención a los instrumentos de *due diligence*, publicidad registral y configuración contractual de manifestaciones y garantías.

41. **Sexta.** Identificar las acciones y remedios legales de los que dispondría LIFE frente a los transmitentes en caso de ocultación de información relevante o inexactitud en las declaraciones relativas a la situación jurídica o física de las fincas, así como sus presupuestos y límites temporales.

## **6. ANÁLISIS JURÍDICO Y RESOLUCIÓN DEL CASO**

### **6.1. Regímenes jurídicos disponibles para garantizar el uso del suelo**

42. Tal como se desprende de los antecedentes y el objeto del dictamen, el proyecto fotovoltaico promovido por ECOSUN a través de la sociedad vehículo LIFE requiere la disponibilidad continuada y estable del suelo durante un periodo prolongado de tiempo estimado en al menos treinta años, sin que dicha disponibilidad pueda verse comprometida por actuaciones de las contrapartes contractuales o de terceros titulares de derechos sobre las fincas afectadas.

43. Desde un punto de vista jurídico-privado, la necesidad de asegurar la disponibilidad del suelo obliga a analizar los distintos regímenes jurídicos que permiten atribuir a LIFE un derecho de uso sobre el terreno. No se trata únicamente de garantizar un uso material del mismo, sino de articular un título jurídico adecuado que permita al promotor y a la sociedad vehículo ejercer dicho uso durante toda la vida útil de la instalación, que resulte eficaz y oponible frente a terceros y que, además, sea compatible con las exigencias habituales de la financiación estructurada de este tipo de proyectos. En este análisis deberán valorarse la configuración legal de cada figura, su régimen de protección frente a terceros y los riesgos jurídicos asociados a cada alternativa.

44. Desde esta perspectiva, el ordenamiento jurídico español ofrece diversas alternativas para estructurar el derecho de uso del suelo; entre ellas: la adquisición del pleno dominio, el arrendamiento, el derecho de superficie y la constitución de servidumbres. Cada una de estas figuras presenta un distinto grado de intensidad en cuanto a estabilidad, oponibilidad frente a terceros, costes económicos y adecuación a la lógica propia de los proyectos de energías renovables.

45. La elección entre uno u otro régimen no puede realizarse de forma abstracta, sino que debe atender tanto a la configuración concreta de las fincas afectadas como a las necesidades del proyecto, particularmente en términos de duración, financiación, transmisibilidad y gestión de riesgos.

#### **6.1.1. El arrendamiento**

46. El arrendamiento constituye, desde un punto de vista civil, un contrato de naturaleza obligacional mediante el cual el propietario de un inmueble cede a un tercero el uso y disfrute del mismo durante un plazo determinado, a cambio del pago de una renta. Su principal atractivo reside en su flexibilidad, su relativa sencillez de formalización y sus menores costes iniciales en comparación con otras alternativas más complejas.

47. Sin embargo, esta misma naturaleza obligacional explica también sus principales debilidades cuando se analiza su idoneidad para un parque fotovoltaico. El arrendamiento no confiere, por sí mismo, un derecho real sobre la finca, sino un derecho personal frente al arrendador. Ello implica que su oponibilidad frente a terceros, como futuros adquirentes del terreno o acreedores del propietario, es limitada y, en determinados supuestos, temporalmente restringida.

48. El arrendamiento de terrenos destinados a la implantación de instalaciones fotovoltaicas no queda sujeto, con carácter general, a las leyes especiales arrendaticias. En primer lugar, no resulta aplicable la Ley de Arrendamientos Urbanos<sup>7</sup>, cuyo ámbito objetivo se circunscribe a los arrendamientos de fincas urbanas destinados a vivienda o a usos distintos del de vivienda<sup>8</sup>. Ambos supuestos presuponen, no obstante, que el contrato recaiga sobre una edificación<sup>9</sup>, ya sea una edificación habitable destinada a vivienda o una edificación destinada a usos distintos<sup>10</sup>, circunstancia que no concurre cuando el objeto del contrato es un terreno destinado a la instalación de infraestructuras de generación eléctrica.

49. Tampoco resulta aplicable la Ley de Arrendamientos Rústicos<sup>11</sup>, que únicamente regula los contratos mediante los cuales se cede temporalmente una finca para su aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal<sup>12</sup>. En el caso de los proyectos de generación de energía fotovoltaica, el destino del inmueble es de carácter industrial o energético, orientado a la producción de electricidad mediante instalaciones técnicas, y no a la explotación agraria de la finca. Por ello, estos contratos quedan fuera del ámbito material de la legislación arrendaticia especial y se rigen por el régimen general del arrendamiento de cosas previsto en los artículos 1542 y siguientes del Código Civil<sup>13</sup>.

50. La aplicación del régimen general del Código Civil tiene consecuencias relevantes en materia de oponibilidad del arrendamiento frente a terceros. En particular, el artículo 1571 CC<sup>14</sup> consagra el principio tradicional conforme al cual el comprador de una finca arrendada tiene derecho a dar por terminado el arrendamiento al verificarse la transmisión del inmueble (“venta quita renta”). Esta previsión no produce una extinción automática del contrato, sino

---

<sup>7</sup> Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU).

<sup>8</sup> Art. 1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU).

<sup>9</sup> Art. 2.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU).

<sup>10</sup> Art. 3.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU).

<sup>11</sup> Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos (LAR).

<sup>12</sup> Art. 1 de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos (LAR).

<sup>13</sup> Arts. 1542 y siguientes del Código Civil, aprobado por Real Decreto de 24 de julio de 1889.

<sup>14</sup> Art. 1571 del Código Civil, aprobado por Real Decreto de 24 de julio de 1889.

que configura una facultad del adquirente, que puede ejercitarla judicial o extrajudicialmente si así lo decide.

51. El arrendamiento, pese a su naturaleza obligacional, puede acceder al Registro de la Propiedad. En efecto, el artículo 2.5 LH<sup>15</sup> establece expresamente la inscribibilidad de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, así como de sus cesiones, subrogaciones y subarrendos. Esta previsión constituye una excepción a la regla general conforme a la cual el Registro se reserva, en principio, a los actos y negocios jurídicos con eficacia real, quedando normalmente excluidos los derechos de carácter meramente obligacional<sup>16</sup>.

52. Para que el arrendamiento pueda acceder al Registro de la Propiedad es necesario que concurren determinados requisitos derivados del sistema registral. En particular, el contrato debe formalizarse en escritura pública o elevarse a público el documento privado correspondiente, identificar adecuadamente a las partes contratantes y la finca objeto del arrendamiento conforme al principio de especialidad registral<sup>17</sup>, expresar la duración del contrato, que debe ser determinada conforme a lo previsto en el artículo 1543 CC<sup>18</sup>, y hacer constar la renta pactada y las demás cláusulas relevantes del arrendamiento.

53. La inscripción registral tiene efectos relevantes en relación con la transmisión posterior de la finca arrendada. Cuando el arrendamiento no se encuentra inscrito, el adquirente del inmueble puede ejercitar la facultad prevista en el artículo 1571 CC<sup>19</sup> y poner fin al arrendamiento. Por el contrario, cuando el contrato ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad, el adquirente debe respetar el arrendamiento durante el plazo que resulte del asiento registral, al operar los principios de oponibilidad y prioridad registral propios del sistema hipotecario<sup>20</sup>. La inscripción no convierte el arrendamiento en un derecho real, pero sí permite que su existencia resulte oponible frente a terceros adquirentes.

54. Aunque la legislación permite dotar al arrendamiento de mayor eficacia mediante su inscripción en el Registro de la Propiedad, incluso en estos casos su protección frente a terceros no alcanza el grado de robustez que ofrecen los derechos reales plenos. El arrendamiento mantiene su naturaleza obligacional, lo que implica que no otorga al

---

<sup>15</sup> Art. 2.5 de la Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.

<sup>16</sup> Art. 9 del Reglamento Hipotecario, aprobado por Decreto de 14 de febrero de 1947.

<sup>17</sup> Art. 9 de la Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria, y art. 51 del Reglamento Hipotecario, aprobado por Decreto de 14 de febrero de 1947.

<sup>18</sup> Art. 1543 del Código Civil, aprobado por Real Decreto de 24 de julio de 1889.

<sup>19</sup> Art. 1571 del Código Civil, aprobado por Real Decreto de 24 de julio de 1889.

<sup>20</sup> Arts. 32 y 34 de la Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.

arrendatario una posición jurídica tan sólida como la que proporcionan los derechos reales limitados sobre cosa ajena. Esta circunstancia resulta especialmente relevante en proyectos de larga duración, en los que la estabilidad del título de uso durante varias décadas es esencial, así como en operaciones financiadas, donde las entidades financieras suelen exigir derechos inscribibles, transmisibles y susceptibles de ser gravados como garantía.

55. Por ello, si bien el arrendamiento puede resultar útil en fases iniciales del proyecto o como solución transitoria, su utilización como título principal para la implantación de un parque fotovoltaico presenta importantes riesgos jurídicos y limitaciones desde la óptica de la financiación y la seguridad a largo plazo.

### **6.1.2. La servidumbre**

56. La servidumbre constituye un derecho real sobre cosa ajena que grava un inmueble en beneficio de otro o de una persona determinada, atribuyendo un uso concreto y limitado sobre el predio sirviente. De acuerdo con el artículo 530 CC<sup>21</sup>, la servidumbre consiste en un gravamen impuesto sobre un inmueble en utilidad de otro perteneciente a distinto dueño. Se trata, por tanto, de un derecho real limitativo y limitado, en la medida en que restringe el contenido del derecho de propiedad del predio sirviente y atribuye al titular del predio dominante únicamente una utilidad singular y parcial de las que puede ofrecer el inmueble gravado. Además, las servidumbres presentan un carácter inseparable de los predios dominante y sirviente, de modo que no pueden transmitirse con independencia de la finca a la que están vinculadas y permanecen unidas a ella incluso cuando se produzcan cambios en la titularidad de los inmuebles afectados<sup>22</sup>.

57. La constitución de una servidumbre exige, con carácter general, la existencia de un título constitutivo claro y suficiente que refleje de manera inequívoca la voluntad de imponer una limitación al derecho de propiedad, ya que las servidumbres no se presumen y la propiedad se presume libre de cargas. Así resulta del sistema del Código Civil, que prevé que las servidumbres se establezcan por ley o por voluntad de los propietarios<sup>23</sup>, debiendo interpretarse de forma restrictiva las limitaciones al dominio. En esta línea, el Tribunal Supremo ha reiterado que la mera referencia a la existencia de un paso o camino en documentos previos no es suficiente para entender constituida una servidumbre si no existe un acuerdo constitutivo claro entre las partes<sup>24</sup>.

---

<sup>21</sup> Art. 530 del Código Civil, aprobado por Real Decreto de 24 de julio de 1889.

<sup>22</sup> Art. 534 del Código Civil, aprobado por Real Decreto de 24 de julio de 1889.

<sup>23</sup> Art. 594 del Código Civil, aprobado por Real Decreto de 24 de julio de 1889.

<sup>24</sup> STS (Sala Primera) 5332/2024 de 6 de noviembre de 2024. ECLI: ES:TS:2024:5332.

58. Una vez constituida mediante el correspondiente título y formalizada en escritura pública, la servidumbre puede acceder al Registro de la Propiedad, lo que permite dotarla de plena oponibilidad frente a terceros adquirentes conforme a los principios del sistema hipotecario<sup>25</sup>. La inscripción registral garantiza así la continuidad de los usos específicos asociados a la servidumbre incluso en caso de transmisión de la finca gravada.

59. No obstante, pese a su naturaleza de derecho real y a su eventual inscripción registral, la servidumbre presenta limitaciones relevantes desde la perspectiva de la financiación del proyecto. En particular, las servidumbres no son hipotecables de forma autónoma, al no figurar entre los derechos susceptibles de hipoteca conforme al artículo 108.1 LH<sup>26</sup>. Esta circunstancia reduce su utilidad como instrumento principal en proyectos que requieren financiación estructurada, ya que las entidades financieras suelen exigir derechos reales que puedan constituirse en garantía y ser objeto de ejecución en caso de incumplimiento.

60. En el ámbito de los proyectos fotovoltaicos, las servidumbres desempeñan un papel relevante, pero esencialmente accesorio. En particular, este tipo de derechos resulta idóneo para garantizar elementos auxiliares del proyecto, tales como accesos a las instalaciones, pasos de líneas eléctricas, canalizaciones o infraestructuras de evacuación de la energía producida.

61. La servidumbre no permite, por su propia naturaleza, la ocupación integral y permanente del terreno ni la explotación extensiva del mismo. El uso que concede es necesariamente limitado y vinculado a una finalidad concreta, lo que la hace inadecuada como mecanismo principal para la implantación de los paneles solares y la infraestructura principal del parque.

62. En consecuencia, la servidumbre debe entenderse como una figura complementaria, pero no sustitutiva, de otros regímenes jurídicos más intensos cuando se trata de garantizar el uso principal del suelo.

### **6.1.3. El derecho de superficie**

63. El derecho de superficie es un derecho real limitado de goce y de naturaleza temporal que atribuye a su titular la facultad de edificar o mantener construcciones o instalaciones sobre suelo ajeno, haciendo suyas dichas construcciones durante la vigencia del derecho. Así resulta del artículo 53 TRLSRU<sup>27</sup>, que reconoce al superficiario la facultad de

---

<sup>25</sup> Arts. 32 y 34 de la Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.

<sup>26</sup> Art. 108.1 de la Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.

<sup>27</sup> Artículo 53 del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

realizar construcciones en suelo ajeno manteniendo la propiedad temporal de las mismas. Desde un punto de vista dogmático, el derecho de superficie implica la coexistencia separada de la propiedad del suelo y de la propiedad de lo edificado, lo que permite hablar de una auténtica propiedad superficiaria durante la vigencia del derecho.

64. Desde el punto de vista jurídico, el derecho de superficie reúne una serie de características que lo convierten en una opción especialmente atractiva para proyectos como el de ECOSUN. En primer lugar, se trata de un derecho real inscribible cuya constitución requiere necesariamente su formalización en escritura pública y su inscripción en el Registro de la Propiedad<sup>28</sup>. Esta exigencia convierte al derecho de superficie en una excepción al esquema general de adquisición de derechos reales basado en la teoría del título y el modo, ya que la inscripción registral resulta imprescindible para su válida constitución. Una vez inscrito, el derecho resulta plenamente oponible *erga omnes*, conforme a los principios registrales de prioridad y oponibilidad<sup>29</sup>.

65. Precisamente por su configuración como derecho real autónomo, el derecho de superficie es transmisible y susceptible de ser gravado, lo que permite constituir hipotecas sobre el propio derecho de superficie o sobre las construcciones realizadas. Esta característica facilita la estructuración financiera de proyectos de inversión de gran escala, al permitir que la infraestructura construida pueda servir como garantía en operaciones de financiación.

66. Asimismo, su naturaleza temporal, con una duración máxima legal de hasta 99 años, se adapta de forma razonable a la vida útil de un parque fotovoltaico, permitiendo pactar un plazo suficientemente amplio para amortizar la inversión y obtener rentabilidad, sin necesidad de adquirir el pleno dominio del suelo. Al finalizar el plazo, las instalaciones revierten al propietario del terreno, normalmente sin derecho a indemnización, si así se ha pactado, lo que equilibra los intereses de ambas partes.

67. Desde una perspectiva estructural, al permitir la separación de la titularidad del suelo de la titularidad de la infraestructura fotovoltaica, esta última puede concentrarse en la sociedad vehículo del proyecto. Esta separación resulta coherente con la lógica de los proyectos financiados, ya que facilita el aislamiento de riesgos, la transmisibilidad del proyecto y su eventual refinanciación o venta.

---

<sup>28</sup> Artículo 54 del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

<sup>29</sup> Arts. 32 y 34 de la Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.

68. Como contrapartida, el derecho de superficie exige una mayor complejidad formal. En particular, debe ser constituido por el propietario del suelo, formalizarse en escritura pública, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, debiendo fijarse necesariamente el plazo de duración del derecho, que no podrá exceder de noventa y nueve años<sup>30</sup>. Asimismo, el título constitutivo puede prever la existencia de un canon o contraprestación, así como las condiciones relativas a la construcción, transmisión o gravamen del derecho<sup>31</sup>.

69. En el caso analizado, estas exigencias formales presentan una complejidad adicional, dado que parte de las fincas se encuentran en situación de comunidad de bienes y algunas de ellas no constan previamente inmatriculadas en el Registro de la Propiedad, lo que obliga a recabar el consentimiento de todos los comuneros y, en su caso, a proceder previamente a la regularización registral de los inmuebles. No obstante, estas formalidades se justifican por el alto nivel de seguridad jurídica que proporciona el derecho de superficie, ya que su constitución registral garantiza la oponibilidad del derecho frente a terceros y facilita su utilización como instrumento de estructuración jurídica y financiera del proyecto.

70. Desde la perspectiva registral, debe señalarse además que la constitución del derecho de superficie sobre varias parcelas no exige necesariamente su previa agrupación registral. La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha señalado que es posible constituir e inscribir derechos de superficie independientes sobre cada finca afectada sin necesidad de realizar operaciones previas de agrupación o modificación hipotecaria, siempre que las fincas se encuentren correctamente identificadas en el título constitutivo<sup>32</sup>.

#### **6.1.4. La adquisición del pleno dominio**

71. La adquisición del pleno dominio mediante compraventa confiere al adquirente la máxima intensidad de facultades sobre la finca, incluyendo su uso, disfrute y disposición, de acuerdo con el contenido del derecho de propiedad definido en el artículo 348 CC<sup>33</sup>. Desde el punto de vista jurídico, se trata de la opción que ofrece mayor seguridad, ya que la adquisición del dominio, una vez formalizada en escritura pública e inscrita en el Registro de la Propiedad, goza de plena protección frente a terceros conforme a los principios de oponibilidad registral y fe pública registral recogidos en los artículos 32 y 34 LH<sup>34</sup>. Además, la titularidad dominical

---

<sup>30</sup> Art. 53.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

<sup>31</sup> Art. 16 del Reglamento Hipotecario, aprobado por Decreto de 14 de febrero de 1947.

<sup>32</sup> Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de septiembre de 2024 (BOE núm. 268, de 6 de noviembre de 2024).

<sup>33</sup> Art. 348 del Código Civil, aprobado por Real Decreto de 24 de julio de 1889.

<sup>34</sup> Arts. 32 y 34 de la Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.

permite al propietario disponer libremente de la finca y gravarla, incluyendo la posibilidad de constituir hipotecas sobre el inmueble como garantía de financiación<sup>35</sup>.

72. Sin embargo, esta alternativa presenta importantes inconvenientes en el contexto de un proyecto como el de ECOSUN. En primer lugar, implica un mayor coste económico inicial, al requerir la adquisición del pleno dominio de todas las parcelas afectadas por el proyecto. Además, desde un punto de vista práctico, puede resultar difícil lograr la adquisición de todo el perímetro necesario, especialmente cuando el parque afecta a múltiples fincas con distintos titulares, lo que obliga a negociar individualmente con cada propietario para obtener su consentimiento a la transmisión.

73. A ello se añade que la adquisición del dominio suele conllevar una carga fiscal relevante, ya que la transmisión de bienes inmuebles puede generar obligaciones tributarias tales como el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados<sup>36</sup>, la plusvalía municipal sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana<sup>37</sup>, o en determinados supuestos el Impuesto sobre el Valor Añadido, lo que incrementa el coste total de la operación.

74. Por estas razones, la compra del suelo suele reservarse para supuestos en los que resulta económicamente viable y estratégicamente conveniente, pero no constituye, en términos generales, la opción preferente en el sector de las energías renovables.

#### **6.1.5. Elección del régimen más adecuado**

75. Atendiendo a las características del proyecto, a la necesidad de estabilidad a largo plazo, a la previsión de financiación externa y a la conveniencia de aislar los riesgos asociados al suelo, el derecho de superficie se configura como la opción jurídicamente más equilibrada y adecuada para ECOSUN.

76. Este derecho real permite al superficiario construir y mantener instalaciones en suelo ajeno conservando la propiedad temporal de lo edificado de acuerdo con el artículo 53 TRLSRU<sup>38</sup>. Su configuración como derecho real inscribible y transmisible garantiza su oponibilidad frente a terceros y facilita su utilización como soporte jurídico de la financiación del proyecto, al poder constituirse hipotecas sobre el propio derecho de superficie o sobre las

---

<sup>35</sup> Art. 104 de la Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.

<sup>36</sup> Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

<sup>37</sup> Arts. 104 a 110 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

<sup>38</sup> Art. 53 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

instalaciones construidas, conforme al régimen general de hipotecabilidad de los derechos reales enajenables<sup>39</sup>.

77. Frente a otras alternativas jurídicas analizadas, el derecho de superficie presenta ventajas significativas. En comparación con la adquisición del pleno dominio, evita la necesidad de realizar una inversión inicial elevada destinada a la compra del suelo y reduce la exposición económica del proyecto al valor del terreno, permitiendo concentrar los recursos financieros en la construcción y explotación de la instalación fotovoltaica. Además, desde el punto de vista fiscal, la constitución del derecho de superficie suele generar una carga tributaria inferior a la derivada de la transmisión del pleno dominio, ya que los impuestos asociados se calculan normalmente sobre el valor del derecho constituido y no sobre el valor total del suelo<sup>40</sup>. Asimismo, la negociación con los propietarios del suelo suele resultar más sencilla cuando se trata de constituir un derecho temporal que cuando se pretende adquirir definitivamente la propiedad de las parcelas.

78. Por otra parte, frente al arrendamiento, el derecho de superficie ofrece una mayor seguridad jurídica, al tratarse de un derecho real inscribible y plenamente oponible frente a terceros, mientras que el arrendamiento constituye esencialmente un derecho personal cuya eficacia frente a terceros depende en gran medida de su inscripción registral.

79. Finalmente, frente a la servidumbre, el derecho de superficie permite la ocupación y explotación integral del terreno necesario para la instalación de la planta fotovoltaica, mientras que las servidumbres solo permiten usos específicos y limitados del predio sirviente<sup>41</sup>, siendo por ello más adecuadas para elementos auxiliares del proyecto, como accesos o conducciones eléctricas.

80. En consecuencia, el derecho de superficie permite garantizar el uso exclusivo del suelo durante toda la vida útil del parque, centralizar los derechos en la sociedad vehículo del proyecto (SPV) y estructurar adecuadamente su financiación, sin necesidad de adquirir el pleno dominio del terreno.

---

<sup>39</sup> Art. 107 de la Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.

<sup>40</sup> Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

<sup>41</sup> Arts. 530 y siguientes del Código Civil, aprobado por Real Decreto de 24 de julio de 1889.

### 6.1.6. Condiciones previas para la constitución del derecho de superficie

81. No obstante, la implementación práctica del derecho de superficie en el caso analizado requiere la previa resolución de determinadas cuestiones registrales y dominicales que condicionan directamente su eficacia jurídica.

82. En primer lugar, la existencia de dos fincas no inmatriculadas implica que, mientras no se practique su primera inscripción en el Registro de la Propiedad, no podrá inscribirse válidamente ningún derecho real sobre ellas, incluido el derecho de superficie. Conforme al artículo 606 CC<sup>42</sup>, los títulos relativos al dominio u otros derechos reales sobre bienes inmuebles que no se encuentren debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad no perjudican a terceros, lo que limita de forma significativa la oponibilidad de los derechos constituidos extrarregistralmente.

83. Además, en el caso concreto del derecho de superficie, la inscripción registral no constituye únicamente un requisito de oponibilidad frente a terceros, sino un requisito constitutivo del propio derecho. El derecho de superficie debe formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad para quedar válidamente constituido. En consecuencia, mientras las fincas no hayan sido previamente inmatriculadas, no será posible constituir eficazmente sobre ellas un derecho real de superficie.

84. Desde la perspectiva del sistema registral español, la inmatriculación constituye el mecanismo mediante el cual una finca accede por primera vez al Registro de la Propiedad, dando inicio a su historial registral. Esta primera inscripción debe ser necesariamente de dominio, de modo que el asiento registral no solo describe físicamente la finca, sino que también publica la titularidad del derecho de propiedad sobre la misma<sup>43</sup>. Solo a partir de esta primera inscripción puede comenzar la cadena de titularidades que permite aplicar el principio de tracto sucesivo y hacer constar registralmente las posteriores variaciones jurídico-reales del inmueble<sup>44</sup>.

85. La falta de inscripción genera además riesgos significativos desde la perspectiva de la seguridad jurídica. En particular, si un tercero adquiriese posteriormente derechos sobre la finca confiando en el contenido del Registro, podría quedar protegido por la figura del tercero hipotecario, ampliamente protegida por el ordenamiento jurídico en el artículo 34 LH<sup>45</sup>,

---

<sup>42</sup> Art. 606 del Código Civil, aprobado por Real Decreto de 24 de julio de 1889.

<sup>43</sup> Art. 7 de la Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.

<sup>44</sup> Art. 20 de la Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.

<sup>45</sup> Art. 34 de la Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.

especialmente cuando actúa de buena fe en los términos previstos en el artículo 433 CC<sup>46</sup>. En ausencia de inscripción registral, el Registro no ofrecería información alguna sobre los derechos previamente constituidos, lo que incrementa la vulnerabilidad jurídica del proyecto.

86. Por ello, con carácter previo a la constitución del derecho de superficie, será imprescindible proceder a la inmatriculación de las fincas actualmente no inscritas, mediante alguno de los procedimientos previstos en la legislación hipotecaria, tales como el expediente de dominio, el procedimiento notarial de inmatriculación o la aportación de doble título público, conforme al régimen establecido en los artículos 198 a 210 de la Ley Hipotecaria<sup>47</sup>.

87. En segundo lugar, respecto de la finca que pertenece a una comunidad de bienes, debe tenerse en cuenta que cualquier acto de disposición o gravamen sobre el inmueble requiere el consentimiento de todos los comuneros. De acuerdo con el régimen general de la comunidad ordinaria regulado en el Código Civil, los actos que afecten sustancialmente al contenido del derecho de propiedad sobre el bien común requieren el acuerdo unánime de los copropietarios<sup>48</sup>. En consecuencia, la constitución de un derecho real de superficie sobre una finca en proindiviso exigirá necesariamente la intervención y consentimiento de la totalidad de los comuneros en la correspondiente escritura pública.

88. En consecuencia, la implementación del derecho de superficie a favor de la sociedad vehículo LIFE deberá articularse en dos fases claramente diferenciadas. En primer lugar, la inmatriculación de las fincas actualmente no inscritas, a fin de dotarlas de plena publicidad registral. En segundo lugar, una vez regularizada la situación registral, los propietarios, incluidos todos los comuneros de la comunidad de bienes, deberán otorgar escritura pública de constitución del derecho de superficie, procediendo posteriormente a su inscripción en el Registro de la Propiedad para dotarlo de plena eficacia y oponibilidad frente a terceros.

## **6.2. Suficiencia y alcance del poder otorgado por los comuneros**

89. La segunda cuestión planteada exige analizar si el poder otorgado por los comuneros de la finca en situación de proindiviso, que faculta a un tercero exclusivamente para formar lotes y dividir el suelo entre los condóminos con el fin de extinguir la comunidad, resulta jurídicamente suficiente para celebrar los contratos necesarios que permitan la utilización de dicha finca en el desarrollo del proyecto fotovoltaico promovido por la sociedad LIFE.

---

<sup>46</sup> Art. 433 del Código Civil, aprobado por Real Decreto de 24 de julio de 1889.

<sup>47</sup> Arts. 198 a 210 de la Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.

<sup>48</sup> Arts. 397 y 398 del Código Civil, aprobado por Real Decreto de 24 de julio de 1889.

Asimismo, debe determinarse qué requisitos debería reunir el poder adecuado en caso de que el actualmente existente no cubra dichas actuaciones.

90. Para abordar esta cuestión resulta necesario analizar, en primer lugar, el régimen jurídico de la comunidad de bienes sobre el inmueble, con especial atención a las reglas aplicables a los actos de administración y a los actos de disposición sobre la cosa común. En segundo lugar, deberá examinarse el alcance del poder de representación otorgado por los comuneros, a la luz de las normas del mandato contenidas en el Código Civil y de la interpretación restrictiva que la jurisprudencia aplica a este tipo de facultades representativas.

### **6.2.1. Régimen de la comunidad de bienes**

91. Desde el punto de vista del Derecho civil, la comunidad de bienes implica que varios titulares ostentan conjuntamente un mismo derecho de propiedad sobre un bien sin que exista una atribución material de partes concretas del mismo. Cada comunero es titular de una cuota ideal sobre la totalidad del derecho, que determina su participación en los beneficios y cargas derivados del bien común y su capacidad de decisión en el funcionamiento de la comunidad<sup>49</sup>.

92. Esta configuración de la comunidad determina también el régimen aplicable a los actos que pueden realizarse sobre el bien común. El Código Civil distingue entre actos de administración y actos de disposición o alteración sustancial de la cosa común. Los actos de administración son aquellos que tienen por finalidad la conservación del bien o su mejor aprovechamiento conforme a su destino económico, sin modificar su configuración ni su régimen jurídico. Se trata de actuaciones materiales o jurídicas que permiten un uso o disfrute más adecuado de la cosa común, como, por ejemplo, la realización de reparaciones necesarias o la contratación de servicios para su mantenimiento. Este tipo de decisiones pueden adoptarse por acuerdo de la mayoría de los comuneros conforme al artículo 398 CC<sup>50</sup>, computada según la proporción de sus cuotas.

93. Por el contrario, los actos que alteran sustancialmente la cosa común o afectan al contenido del derecho de propiedad requieren el consentimiento de todos los copropietarios. El artículo 397 CC<sup>51</sup> prohíbe expresamente realizar alteraciones en la cosa común sin el consentimiento de los demás comuneros, incluso cuando dichas alteraciones pudieran resultar beneficiosas para la comunidad. Asimismo, el artículo 399 CC<sup>52</sup> reconoce que cada comunero puede disponer libremente de su cuota ideal, pero no del derecho común en su totalidad sin la

---

<sup>49</sup> Arts. 393 y 399 del Código Civil, aprobado por Real Decreto de 24 de julio de 1889.

<sup>50</sup> Art. 398 del Código Civil, aprobado por Real Decreto de 24 de julio de 1889.

<sup>51</sup> Art. 397 del Código Civil, aprobado por Real Decreto de 24 de julio de 1889.

<sup>52</sup> Art. 399 del Código Civil, aprobado por Real Decreto de 24 de julio de 1889.

conurrencia de los demás titulares. En consecuencia, los actos que implican la enajenación del bien, su gravamen o la constitución de derechos reales sobre el mismo constituyen actos de disposición que requieren necesariamente el consentimiento unánime de todos los comuneros.

94. En el contexto del presente proyecto, las figuras jurídicas analizadas para articular el uso del suelo, como la constitución de un derecho de superficie, la imposición de servidumbres, la celebración de arrendamientos de larga duración, o la propia venta del terreno, exceden claramente del ámbito de la mera administración del bien común y deben considerarse actos de disposición, en la medida en que condicionan el destino económico de la finca durante un periodo prolongado de tiempo y limitan el ejercicio del derecho de propiedad por parte de los comuneros. En consecuencia, su constitución exige necesariamente el consentimiento unánime de todos los copropietarios.

### **6.2.2. Régimen jurídico del poder de representación e interpretación restrictiva del mandato**

95. La actuación de un tercero en nombre de los comuneros exige analizar el alcance del poder de representación conferido por estos. En el Derecho civil español, la representación voluntaria se rige por las normas del mandato, conforme a las cuales el alcance del poder debe interpretarse atendiendo estrictamente a las facultades expresamente concedidas por los otorgantes.

96. A este respecto, el artículo 1713 CC<sup>53</sup> establece que el mandato concebido en términos generales comprende únicamente los actos de administración, siendo necesario un mandato expreso para realizar actos de riguroso dominio, tales como enajenar bienes, gravarlos o realizar otros actos que afecten de forma sustancial al derecho de propiedad. Este principio determina que las facultades representativas deban interpretarse de forma restrictiva.

97. La jurisprudencia ha reiterado esta interpretación restrictiva de los poderes especialmente cuando se trata de actos de disposición sobre bienes inmuebles. Así, diversas resoluciones judiciales han señalado que el apoderado solo puede realizar aquellos actos que se encuentren expresamente comprendidos en el poder, sin que sea posible extender sus facultades por analogía o interpretación amplia y rechazando a validez de actuaciones realizadas por apoderados que exceden de las facultades expresamente conferidas.

---

<sup>53</sup> Art. 1713 del Código Civil, aprobado por Real Decreto de 24 de julio de 1889.

### **6.2.3. Alcance del poder actualmente otorgado y su insuficiencia para el desarrollo del proyecto**

98. En el caso objeto de análisis, los comuneros otorgaron un poder a un tercero exclusivamente para formar lotes y dividir el suelo entre los condóminos con el fin de extinguir la comunidad existente sobre la finca. La finalidad de dicho poder es, por tanto, permitir la realización de las actuaciones necesarias para llevar a cabo la división de la cosa común, mediante la adjudicación de porciones individualizadas a cada copropietario.

99. Debe tenerse en cuenta que, si bien el poder actualmente existente habilita al apoderado para realizar un acto que, por su propia naturaleza, puede considerarse un acto de disposición, como es la división de la cosa común mediante la formación de lotes, ello no implica que el apoderado quede automáticamente facultado para realizar cualquier otro acto de disposición distinto.

100. Cuando el poder de representación enumera de forma concreta las facultades conferidas, dicha enumeración delimita el alcance del mandato, de modo que solo pueden entenderse comprendidos los actos expresamente mencionados. En consecuencia, no es posible extender dichas facultades a otros negocios jurídicos distintos mediante interpretación extensiva. En este sentido, la jurisprudencia ha reiterado que la enumeración concreta de facultades en el poder impide entender comprendidos otros actos no previstos, pues su realización supondría una extralimitación del apoderado.

101. Esta conclusión resulta aún más evidente si se tiene en cuenta que los actos necesarios para el desarrollo del proyecto fotovoltaico, como la constitución de un derecho de superficie, la imposición de servidumbres o la celebración de arrendamientos de larga duración, constituyen actos de disposición que afectan sustancialmente al contenido del derecho de propiedad sobre la totalidad de la finca. En consecuencia, su realización requiere no solo una habilitación expresa en el poder de representación, sino también el consentimiento unánime de los comuneros.

102. La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha subrayado además que la disposición de la totalidad de la cosa común sin el consentimiento de todos los comuneros constituye una actuación contraria al régimen legal de la comunidad. En particular, se señala que la disposición del bien común por uno solo de los copropietarios sin el consentimiento de los demás supone una alteración de la cosa común contraria al artículo 397 CC<sup>54</sup>, lo que puede determinar la ineficacia del negocio jurídico celebrado<sup>55</sup>.

---

<sup>54</sup> Art. 397 del Código Civil, aprobado por Real Decreto de 24 de julio de 1889.

<sup>55</sup> STS (Sala Primera) 4154/2009 de 23 de junio. ECLI:ES:TS:2009:4154.

103. En consecuencia, debe concluirse que el poder actualmente existente no resulta jurídicamente suficiente para permitir la utilización de la finca en el desarrollo del proyecto fotovoltaico, ni para constituir los derechos necesarios para garantizar el uso del suelo durante la vida útil de la instalación.

#### **6.2.4. Requisitos del poder idóneo**

104. A la luz de lo anterior, si se pretende articular la operación mediante representación, será necesario que los comuneros otorguen un nuevo poder de representación con un contenido más amplio y específico.

105. En primer lugar, dicho poder deberá ser conferido por todos los comuneros, dado que la constitución de derechos de uso o de derechos reales sobre la totalidad de la finca constituye un acto de disposición que exige el consentimiento unánime de los copropietarios.

106. En segundo lugar, el poder deberá habilitar de forma expresa al apoderado para realizar los actos de disposición necesarios para la utilización del suelo en el desarrollo del proyecto, incluyendo la posibilidad de constituir derechos de uso o derechos reales sobre la finca. Esta exigencia deriva del principio establecido en el artículo 1713 CC<sup>56</sup>, conforme al cual los actos de disposición sobre bienes inmuebles requieren una habilitación específica y expresa.

107. Asimismo, resulta recomendable que dicho poder se otorgue en escritura pública, de modo que permita su adecuada utilización en la formalización de los contratos necesarios para el proyecto y facilite, en su caso, la posterior inscripción registral de los derechos que se constituyan.

108. Desde una perspectiva práctica, la solución más adecuada consiste en negociar directamente con todos los comuneros el otorgamiento de un nuevo poder que refleje de forma expresa el acuerdo alcanzado sobre la utilización del suelo para el proyecto. En particular, el poder debería autorizar al apoderado para realizar todos los actos de administración y disposición necesarios para permitir a la sociedad LIFE la utilización del terreno para la implantación y explotación del parque fotovoltaico, incluyendo de manera expresa la facultad de constituir un derecho de superficie a favor de dicha sociedad; figura que, como se ha analizado anteriormente, resulta la más adecuada para la estructuración jurídica de este tipo de proyectos.

109. Asimismo, el poder debería contemplar de forma expresa las facultades necesarias para negociar, formalizar y otorgar en escritura pública los contratos correspondientes, fijar su

---

<sup>56</sup> Art. 1713 del Código Civil, aprobado por Real Decreto de 24 de julio de 1889.

duración y condiciones económicas, así como comparecer ante el Registro de la Propiedad para la inscripción de los derechos que se constituyan. De este modo, se garantiza que el apoderado dispone de una habilitación clara y suficiente para realizar los actos de disposición necesarios, evitando riesgos de extralimitación representativa.

110. En consecuencia, si se opta por estructurar la operación mediante representación, será necesario otorgar un poder específico que habilite expresamente para la realización de los actos de disposición necesarios para la implantación del proyecto, garantizando así la seguridad jurídica de la operación y evitando riesgos de extralimitación representativa.

### **6.3. Procedimiento judicial de división de cosa común y régimen de los actos de comunicación procesal**

111. La tercera cuestión plantea dos problemas jurídicos estrechamente vinculados: por un lado, determinar cuál es el cauce procesal adecuado para el ejercicio de la acción de división de la cosa común cuando existe una finca en proindiviso; y, por otro, analizar si 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, así como el momento procesal oportuno para solicitar dicha forma de comunicación.

112. Ambos aspectos tienen una relevancia práctica notable, ya que afectan directamente a la duración, eficacia y seguridad del procedimiento, y pueden incidir de manera significativa en la estrategia jurídica del proyecto, especialmente en un contexto en el que la división de la finca puede condicionar la viabilidad del uso continuado del suelo durante la vida útil del parque fotovoltaico.

#### **6.3.1. División de la cosa común como mecanismo legal de extinción de la comunidad de bienes**

113. Desde un punto de vista sustantivo, la división de la cosa común constituye el mecanismo ordinario previsto por el ordenamiento para poner fin a la situación de proindiviso. Conforme al artículo 400 CC<sup>57</sup>, ningún copropietario está obligado a permanecer en la comunidad, pudiendo solicitar en cualquier momento la división del bien común, salvo que exista un pacto válido de indivisión. Este principio ha sido reiteradamente reconocido por la jurisprudencia del Tribunal Supremo, que ha señalado que la acción de división constituye un verdadero derecho potestativo del comunero dirigido a poner fin a la situación de proindiviso<sup>58</sup>.

---

<sup>57</sup> Artículo 400 del Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.

<sup>58</sup> STS (Sala Primera) 175/1999 de 8 de marzo ECLI:ES:TS:1999:1583

114. La división puede llevarse a cabo de mutuo acuerdo entre los copropietarios o, en su defecto, mediante el correspondiente procedimiento judicial. Desde una perspectiva material, la división puede adoptar distintas modalidades. En primer lugar, puede llevarse a cabo una división material, mediante la formación de lotes proporcionales a las cuotas de cada comunero, siempre que la naturaleza del bien lo permita<sup>59</sup>. En caso contrario, cuando el bien resulte indivisible o desmerezca sustancialmente con la división, el ordenamiento prevé su venta y el reparto del precio entre los copropietarios<sup>60</sup>.

115. La división produce como efecto principal la extinción de la comunidad y la atribución a cada comunero de la titularidad exclusiva sobre la porción que le corresponda. Asimismo, la ley establece que la división no perjudicará a los titulares de derechos reales constituidos sobre la cosa común ni a los acreedores de los comuneros, quienes podrán intervenir en el proceso o impugnar la división en los supuestos previstos legalmente<sup>61</sup>. Desde la perspectiva doctrinal, la división supone la transformación de la titularidad abstracta que cada comunero ostenta sobre la totalidad de la cosa común en un derecho exclusivo sobre una parte concreta del bien.

116. Desde la perspectiva del proyecto fotovoltaico analizado, la eventual división de la finca podría generar determinadas incertidumbres jurídicas, especialmente si la fragmentación de la propiedad diera lugar a una pluralidad de titulares independientes con capacidad de adoptar decisiones divergentes respecto del uso del suelo. No obstante, debe señalarse que la eventual interposición de una acción de división constituye una facultad legal que corresponde exclusivamente a los comuneros, sobre la cual la sociedad promotora del proyecto no tiene control directo.

### **6.3.2. Procedimiento declarativo aplicable a la acción de división de la cosa común**

117. Como se ha señalado, el artículo 400 CC<sup>62</sup> reconoce a todo copropietario el derecho a instar en cualquier momento la división de la cosa común, salvo pacto en contrario. Cuando dicha facultad se ejercita por la vía judicial, resulta necesario determinar el cauce procesal aplicable.

118. Desde la perspectiva procesal, el artículo 250.1.16º LEC<sup>63</sup> establece que la acción de división de la cosa común se sustancia por los trámites del juicio verbal por razón de la

---

<sup>59</sup> Art. 401 del Código Civil, aprobado por Real Decreto de 24 de julio de 1889.

<sup>60</sup> Art. 404 del Código Civil, aprobado por Real Decreto de 24 de julio de 1889.

<sup>61</sup> Arts. 403 y 405 del Código Civil, aprobado por Real Decreto de 24 de julio de 1889.

<sup>62</sup> Artículo 400 del Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.

<sup>63</sup> Artículo 250.1. 16.º de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

materia, con independencia de la cuantía del bien objeto de división. Esta solución responde a la naturaleza propia de la acción, que no persigue una condena dineraria, sino la extinción de una situación jurídica de comunidad mediante la división material del bien o, en su caso, su venta y reparto del precio.

119. Debe señalarse, además, que el régimen procesal aplicable ha sido precisado por la reforma introducida mediante el Real Decreto-ley 6/2023<sup>64</sup>, que modificó diversos preceptos de la Ley de Enjuiciamiento Civil e incorporó expresamente la acción de división de la cosa común dentro de las materias que deben tramitarse por los trámites del juicio verbal. Esta reforma entró en vigor a principios de 2024, por lo que resulta aplicable a los procedimientos iniciados con posterioridad a dicha fecha. En consecuencia, en el supuesto analizado, el ejercicio judicial de la acción de división de la finca en proindiviso deberá sustanciarse necesariamente por el juicio verbal por razón de la materia.

120. La sentencia que recaiga en este tipo de procedimientos tiene carácter declarativo, en cuanto reconoce el derecho del comunero a obtener la división de la cosa común. No obstante, cuando la división material no resulte posible, la ejecución de la sentencia puede implicar la venta judicial del bien y el posterior reparto del precio entre los copropietarios conforme a sus respectivas cuotas.

### **6.3.3. Régimen de los actos de comunicación en el proceso civil y su práctica por el procurador**

121. Una vez determinado el procedimiento aplicable, resulta necesario analizar el régimen de los actos de comunicación judicial, en particular la notificación de la demanda y de las resoluciones a los demás comuneros demandados. Este aspecto adquiere especial importancia en procedimientos con múltiples partes, como suele ocurrir en las comunidades de bienes, donde una defectuosa notificación puede dar lugar a nulidades de actuaciones o a dilaciones indebidas.

122. Con carácter general, los actos de comunicación procesal (notificaciones, citaciones, emplazamientos o requerimientos) se realizan bajo la dirección del Letrado de la Administración de Justicia, responsable de la adecuada organización del servicio, conforme a lo dispuesto en el artículo 152 LEC<sup>65</sup>. Dichos actos pueden ejecutarse tanto por los funcionarios del Cuerpo de Auxilio Judicial como por el procurador de la parte que así lo solicite, quien

---

<sup>64</sup> Real Decreto-ley 6/2023, de 19 de diciembre, por el que se adoptan 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.

<sup>65</sup> Art. 152 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

deberá acreditar fehacientemente la identidad del receptor, la fecha y hora de la recepción y el contenido de lo comunicado. No obstante, quedan excluidos de esta posibilidad aquellos actos que, por su naturaleza, la ley exige que se practiquen personalmente con los litigantes.

123. A estos efectos, la ley exige que la parte interesada manifieste en el escrito que dé inicio al procedimiento si desea que los actos de comunicación se practiquen por medio de su procurador. En caso de no formularse dicha solicitud en ese momento inicial, el Letrado de la Administración de Justicia dará curso a los autos y los actos de comunicación se realizarán conforme al régimen general, esto es, por los funcionarios del Cuerpo de Auxilio Judicial.

124. No obstante, la ley admite que el régimen inicialmente establecido para la práctica de los actos de comunicación pueda modificarse durante la tramitación del procedimiento. En efecto, la parte interesada puede solicitar posteriormente, por justa causa y de forma motivada, que dichos actos pasen a realizarse por medio de su procurador. En tales casos, corresponde al Letrado de la Administración de Justicia valorar las circunstancias concurrentes y decidir si procede autorizar dicha modificación.

125. Cuando las partes se encuentran personadas en el procedimiento mediante procurador, la regla general es que los actos de comunicación se realicen a través de dicho profesional, de conformidad con lo previsto en el artículo 153 LEC<sup>66</sup>. En estos supuestos, las notificaciones, emplazamientos, citaciones y requerimientos dirigidos a la parte representada se practican a través de su procurador, quien actúa como intermediario procesal entre el órgano judicial y su poderdante.

126. Distinta es la situación cuando se trata de actos de comunicación dirigidos a partes aún no personadas en el procedimiento, como ocurre con la notificación inicial de la demanda. En estos supuestos resulta de aplicación el régimen específico previsto en el artículo 155 LEC<sup>67</sup>, conforme al cual el primer emplazamiento del demandado debe practicarse directamente en el domicilio designado en la demanda o mediante los sistemas electrónicos previstos por la ley. En consecuencia, en esta fase inicial la comunicación se dirige directamente al demandado conforme a las reglas generales de localización y notificación previstas en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

127. En la práctica, además, la Ley de Enjuiciamiento Civil contempla la utilización generalizada de medios electrónicos para la realización de los actos de comunicación, especialmente cuando los destinatarios están obligados a relacionarse electrónicamente con la

---

<sup>66</sup> Art. 153 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

<sup>67</sup> Art. 155 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

Administración de Justicia o han optado voluntariamente por estos medios. A este respecto, el artículo 162 LEC<sup>68</sup> regula los actos de comunicación por medios electrónicos, informáticos o telemáticos, estableciendo que la comunicación se entenderá efectuada cuando conste la correcta remisión y recepción del acto o cuando haya transcurrido el plazo legal sin que el destinatario acceda a su contenido.

128. Asimismo, el sistema procesal prevé mecanismos organizativos destinados a agilizar la práctica de estos actos de comunicación. En particular, cuando las partes están representadas por procurador, las comunicaciones dirigidas a dichos profesionales se realizan habitualmente a través del servicio común de recepción de notificaciones organizado por los Colegios de Procuradores, conforme a lo previsto en el artículo 154 LEC<sup>69</sup> y en el artículo 272 de la Ley Orgánica del Poder Judicial<sup>70</sup>. Este sistema permite centralizar la recepción de las notificaciones destinadas a los procuradores, considerándose válidamente practicadas desde el momento en que el servicio correspondiente las recibe.

129. Cuando los actos de comunicación deben ser practicados directamente por la Administración de Justicia, su ejecución puede corresponder al Servicio Común Procesal de Actos de Comunicación, órgano encargado de centralizar y organizar la práctica de dichas actuaciones, conforme a lo previsto en el artículo 163 LEC<sup>71</sup>.

#### **6.4. Adquisición parcial del pleno dominio de la finca en proindiviso**

130. La cuarta cuestión se centra en un escenario alternativo a la adquisición de derechos de uso, en el que el cliente contempla la compra directa del suelo, si bien únicamente lograría adquirir el 70 % de la finca, al no estar todos los comuneros dispuestos a vender. Este supuesto obliga a analizar, en primer lugar, cuáles son los derechos que conservan los condóminos que no transmiten su participación y, en segundo término, qué mecanismos jurídicos pueden articularse para eliminar o, al menos, reducir los riesgos que esta situación de copropiedad comporta para el desarrollo y explotación del parque fotovoltaico.

##### **6.4.1. Mantenimiento de la comunidad de bienes**

131. La adquisición por parte de LIFE del 70 % de la finca no determina, por sí sola, la extinción de la comunidad de bienes. De conformidad con el artículo 392 CC<sup>72</sup>, existe comunidad cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece proindiviso a varias

---

<sup>68</sup> Art. 162 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

<sup>69</sup> Art. 154 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

<sup>70</sup> Art. 272 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.

<sup>71</sup> Art. 163 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

<sup>72</sup> Art. 392 del Código Civil, aprobado por Real Decreto de 24 de julio de 1889.

personas. Mientras subsistan varios titulares sobre una misma finca sin división material, persiste una situación de copropiedad o proindiviso, en la que todos los condóminos, tanto LIFE como los titulares del 30 % restante, ostentan derechos abstractos sobre la totalidad del inmueble.

132. Cada uno de los comuneros conserva la plena titularidad de su cuota indivisa y, como tal, puede disponer libremente de ella, gravarla, hipotecarla o transmitirla, sin perjuicio de los derechos de adquisición preferente que asisten al resto de copropietarios. Asimismo, y salvo pacto en contrario, todos los comuneros tienen derecho a usar y disfrutar de la cosa común conforme a su destino, siempre que dicho uso no perjudique el interés de la comunidad ni impida el uso por los demás.

133. Esta circunstancia resulta especialmente sensible en el contexto de un proyecto fotovoltaico, ya que, sin acuerdos específicos, LIFE no podría imponer un uso exclusivo del suelo ni excluir a los restantes comuneros del aprovechamiento de la finca, lo que es claramente incompatible con la explotación pacífica y continuada que requiere una instalación de este tipo.

#### **6.4.2. Derecho a la división como riesgo estructural**

134. Un elemento especialmente relevante en este escenario es el derecho que asiste a cualquier comunero a solicitar la división de la cosa común. Como se ha expuesto en el apartado anterior al analizar el régimen de la acción de división, el artículo 400 CC<sup>73</sup> establece que ningún copropietario está obligado a permanecer en la comunidad, pudiendo instar en cualquier momento la división del bien común salvo que exista un pacto válido de indivisión temporal.

135. En consecuencia, mientras subsista la comunidad de bienes, cualquiera de los comuneros titulares del 30 % restante podría promover la división de la finca. Cuando el bien no sea materialmente divisible o sufra un grave desmerecimiento con la división, la consecuencia puede ser su venta y el reparto del precio entre los comuneros.

136. En el contexto de un proyecto fotovoltaico, cuya viabilidad depende de la disponibilidad estable del suelo durante largos periodos de tiempo, esta facultad introduce un riesgo estructural significativo. Incluso en el caso de que LIFE ostente una participación mayoritaria en la finca, la posibilidad de que un comunero minoritario promueva la división puede comprometer la estabilidad jurídica del proyecto y generar incertidumbre respecto del uso continuado del terreno.

---

<sup>73</sup> Art. 400 del Código Civil, aprobado por Real Decreto de 24 de julio de 1889.

### **6.4.3. Limitaciones derivadas del régimen de administración y disposición**

137. La copropiedad también genera importantes restricciones en la gestión del inmueble. Los actos de administración ordinaria requieren el acuerdo de la mayoría de las cuotas de participación, conforme al artículo 398 CC<sup>74</sup>, mientras que los actos de disposición o aquellos que impliquen una alteración sustancial de la cosa común requieren el consentimiento unánime de todos los comuneros, de acuerdo con el artículo 397 CC<sup>75</sup>. En consecuencia, decisiones que afecten al destino económico del inmueble o a la constitución de derechos reales sobre la totalidad de la finca no pueden adoptarse unilateralmente por LIFE pese a ostentar una participación mayoritaria.

138. Esta exigencia de unanimidad resulta especialmente relevante en el contexto de un proyecto fotovoltaico. Aunque LIFE ostente una participación mayoritaria en la finca, determinadas decisiones que afectan al conjunto del inmueble, como la alteración de su destino económico, la constitución de cargas o la adopción de acuerdos que condicionen su explotación, requieren el consentimiento de todos los comuneros. La existencia de copropietarios ajenos al proyecto, con capacidad de veto sobre este tipo de decisiones, puede dificultar la adopción de actuaciones estratégicas necesarias para el desarrollo y explotación del parque.

139. Asimismo, desde la perspectiva de la financiación del proyecto, las entidades financiadoras suelen exigir un control jurídico claro y estable sobre el suelo y la posibilidad de constituir garantías eficaces sobre los derechos que permiten la explotación de la instalación. La existencia de comuneros minoritarios que no participan en el proyecto puede limitar la capacidad de LIFE para otorgar determinadas garantías o para adoptar decisiones sobre el destino del inmueble, lo que puede afectar negativamente a la bancabilidad de la operación.

140. Además, aun cuando LIFE adquiriera el 70% del dominio, para garantizar el uso exclusivo y continuado del conjunto del terreno resultaría imprescindible articular un título jurídico adecuado sobre el 30% restante, previsiblemente mediante la constitución de un derecho de superficie, lo que vuelve a situar en el centro del análisis la necesidad de contar con el consentimiento de los comuneros minoritarios.

---

<sup>74</sup> Art. 398 del Código Civil, aprobado por Real Decreto de 24 de julio de 1889.

<sup>75</sup> Art. 397 del Código Civil, aprobado por Real Decreto de 24 de julio de 1889.

#### **6.4.4. Derechos de adquisición preferente entre comuneros**

141. Otro elemento a considerar es que, en caso de transmisión de una cuota indivisa a un tercero ajeno a la comunidad, los restantes comuneros conservan derechos de adquisición preferente.

142. Este mecanismo forma parte del sistema legal de protección de la comunidad frente a la entrada de terceros en la copropiedad. En este contexto conviene distinguir entre las dos manifestaciones clásicas de los derechos de adquisición preferente: el tanteo y el retracto. El derecho de tanteo opera con carácter previo a la transmisión, permitiendo a los titulares del derecho adquirir el bien antes de que se perfeccione la venta a favor de un tercero, en las mismas condiciones ofrecidas por éste. Por su parte, el derecho de retracto actúa con posterioridad a la transmisión, permitiendo al titular del derecho subrogarse en la posición del adquirente cuando la venta ya se ha consumado.

143. En el caso específico de la comunidad de bienes regulada en el Código Civil, el legislador reconoce a los comuneros un derecho de retracto legal cuando se transmite una cuota indivisa a un tercero extraño a la comunidad, de modo que cualquiera de los copropietarios puede sustituir al comprador abonando el mismo precio y condiciones pactadas en la venta, conforme al artículo 1522 CC<sup>76</sup>. Este derecho debe ejercitarse dentro del plazo de nueve días, contados desde que el comunero tenga conocimiento completo de la transmisión o desde su inscripción en el Registro de la Propiedad, conforme al artículo 1524 CC<sup>77</sup>.

144. Desde la perspectiva del proyecto fotovoltaico, este régimen introduce un factor relevante de incertidumbre, ya que la adquisición por parte de LIFE de una participación mayoritaria podría verse alterada si alguno de los comuneros restantes ejercita el retracto legal y se subroga en la posición del adquirente.

#### **6.4.5. Mecanismos de mitigación del riesgo**

145. La existencia de los riesgos descritos hace necesario articular mecanismos jurídicos que permitan reducir o gestionar las incertidumbres derivadas de la copropiedad. A este respecto, conviene recordar que, conforme al artículo 392 CC<sup>78</sup>, la comunidad de bienes se rige en primer lugar por los pactos establecidos entre los propios comuneros y, en defecto de éstos, por las disposiciones legales. Este principio de autonomía de la voluntad permite a

---

<sup>76</sup> Art. 1522 del Código Civil, aprobado por Real Decreto de 24 de julio de 1889.

<sup>77</sup> Art. 1524 del Código Civil, aprobado por Real Decreto de 24 de julio de 1889.

<sup>78</sup> Art. 392 del Código Civil, aprobado por Real Decreto de 24 de julio de 1889.

los copropietarios introducir acuerdos específicos destinados a disciplinar la gestión del bien común y a adaptar el régimen legal de la comunidad a las necesidades del proyecto.

146. En primer lugar, resulta recomendable neutralizar el riesgo derivado de los derechos de adquisición preferente. Para ello, puede acordarse previamente a la transmisión que los comuneros que no participen en la venta otorguen una renuncia expresa al retracto de comuneros respecto de la transmisión proyectada a favor de LIFE. Esta renuncia puede formalizarse mediante un acuerdo previo entre las partes o incorporarse directamente a la escritura pública de compraventa, mediante la comparecencia de los comuneros no vendedores, lo que refuerza la seguridad jurídica de la operación y evita eventuales controversias posteriores sobre el ejercicio de este derecho.

147. En segundo lugar, una vez producida la adquisición parcial del dominio, resulta aconsejable pactar un acuerdo de indivisión temporal de la finca, mediante el cual los comuneros se comprometan a no instar la división de la cosa común durante el plazo máximo legalmente permitido. De conformidad con el artículo 400 CC<sup>79</sup>, este pacto puede establecerse por un plazo máximo de diez años, prorrogable por nuevos acuerdos sucesivos. Aunque no elimina definitivamente el riesgo de división, permite garantizar una estabilidad temporal suficiente para el desarrollo y explotación del proyecto.

148. En este contexto, resulta igualmente recomendable que los comuneros formalicen acuerdos de administración de la cosa común que regulen de manera detallada el uso del suelo, el acceso a la finca, la instalación y mantenimiento de las infraestructuras fotovoltaicas y la adopción de decisiones necesarias para la explotación del parque. Este tipo de acuerdos permite adaptar el régimen legal de la comunidad a las necesidades del proyecto y reducir el riesgo de bloqueos o conflictos en la gestión cotidiana del inmueble.

149. Adicionalmente, la posición de LIFE puede reforzarse mediante la concesión de opciones de compra sobre las cuotas no adquiridas, que le permitan consolidar progresivamente la plena propiedad de la finca si las circunstancias económicas o estratégicas lo aconsejan. Estas opciones encuentran su fundamento en la promesa de venta prevista en el artículo 1451 CC<sup>80</sup> y, cuando se cumplen los requisitos establecidos en el artículo 14 del Reglamento Hipotecario<sup>81</sup>, pueden inscribirse en el Registro de la Propiedad, adquiriendo así eficacia frente a terceros.

---

<sup>79</sup> Art. 400 del Código Civil, aprobado por Real Decreto de 24 de julio de 1889.

<sup>80</sup> Art. 1451 del Código Civil, aprobado por Real Decreto de 24 de julio de 1889.

<sup>81</sup> Art. 14 del Reglamento Hipotecario, aprobado por Decreto de 14 de febrero de 1947.

150. Finalmente, incluso cuando LIFE adquiriera una participación mayoritaria en la finca, resultará necesario articular un título jurídico que le permita asegurar el uso exclusivo y continuado del suelo correspondiente a las cuotas que permanezcan en manos de los restantes comuneros. En este contexto, la solución más adecuada consiste en la constitución de un derecho de superficie sobre las participaciones no transmitidas, lo que permite separar jurídicamente la propiedad del suelo del aprovechamiento económico del terreno y garantizar la estabilidad del uso durante la vida útil del parque fotovoltaico.

#### **6.5. Adquisición del suelo confiando en las manifestaciones de los vendedores y protección frente a derechos de terceros**

151. La quinta cuestión parte de un escenario en el que LIFE, como sociedad vehículo del proyecto fotovoltaico, adquiriría el suelo confiando en las manifestaciones de los vendedores relativas a la inexistencia de contaminación y a la ausencia de otros derechos incompatibles con el uso pretendido. Este escenario exige analizar qué mecanismos jurídicos permiten estructurar la operación de compraventa de manera que el adquirente cuente con el mayor nivel posible de protección frente a la eventual aparición de cargas ocultas, derechos de terceros o responsabilidades administrativas que puedan comprometer la explotación del proyecto.

152. En este tipo de operaciones, la protección del comprador no puede descansar exclusivamente en la buena fe ni en las declaraciones del transmitente, sino que debe apoyarse en una combinación de verificación previa, manifestaciones contractuales y mecanismos de garantía adecuados, complementando la protección que ofrece la publicidad registral y los principios hipotecarios.

##### **6.5.1. Auditoría legal inmobiliaria previa a la adquisición**

153. El primer instrumento de protección del comprador es la realización de una auditoría legal inmobiliaria (*due diligence*) previa a la adquisición. Esta auditoría constituye el proceso de investigación jurídica del inmueble durante la fase de negociación previa a la compraventa y tiene por objeto analizar los distintos aspectos legales que pueden afectar al bien con el fin de identificar riesgos antes de la formalización de la operación.

154. En particular, la auditoría debe comenzar con la verificación de la situación registral de las fincas mediante el examen de la información del Registro de la Propiedad. A través de este análisis se comprueba la titularidad del inmueble, la existencia de cargas o gravámenes (como hipotecas, servidumbres, prohibiciones de disponer u opciones de compra) y la posible presencia de derechos de adquisición preferente a favor de terceros. Esta

comprobación suele realizarse inicialmente mediante nota simple registral, que tiene un valor meramente informativo, aunque la acreditación formal del contenido del Registro corresponde a la certificación registral, conforme a lo dispuesto en los artículos 221 y siguientes de la LH<sup>82</sup>.

155. Asimismo, la auditoría debe verificar la correspondencia entre la situación registral y la realidad física del inmueble, contrastando la información registral con los datos del Catastro Inmobiliario, que constituye un registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda en el que se recogen las características físicas, económicas y jurídicas básicas de las fincas. La identificación del inmueble mediante su referencia catastral y la comprobación de la concordancia entre Registro y Catastro se rige por lo dispuesto en los arts. 18 y 38 a 49 de la Ley del Catastro Inmobiliario<sup>83</sup>.

156. La auditoría legal debe extenderse igualmente al análisis de la situación posesoria de la finca, con el fin de comprobar si existen ocupantes o arrendatarios que puedan afectar al uso del suelo. En caso de existir contratos de arrendamiento, debe analizarse su contenido y la eventual existencia de derechos de adquisición preferente a favor del arrendatario, conforme a la normativa aplicable según el caso.

157. Finalmente, la auditoría debe incluir un análisis detallado de la situación urbanística del suelo. Esta cuestión resulta especialmente relevante en proyectos de generación de energía, ya que la aptitud del terreno para el uso proyectado depende del planeamiento urbanístico aplicable y de las limitaciones administrativas que puedan recaer sobre el mismo. A este respecto, debe tenerse en cuenta que la transmisión de un terreno no altera las obligaciones urbanísticas que recaen sobre él, produciéndose una verdadera subrogación real del adquirente en la posición del propietario anterior respecto de los derechos y deberes urbanísticos, conforme al artículo 27 TRLSRU<sup>84</sup>.

### **6.5.2. Manifestaciones y garantías del vendedor**

158. Junto con la verificación previa de la situación jurídica del inmueble, resulta esencial reforzar la posición del comprador mediante la inclusión en la escritura de compraventa de manifestaciones y garantías expresas del vendedor sobre los aspectos jurídicos más relevantes del bien transmitido. Estas declaraciones cumplen una doble función: informan

---

<sup>82</sup> Arts. 221 y siguientes de la Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.

<sup>83</sup> Arts. 18 y 38 a 49 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

<sup>84</sup> Art. 27 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

al adquirente sobre determinadas circunstancias del inmueble y, al mismo tiempo, permiten atribuir contractualmente la responsabilidad al transmitente en caso de falsedad o inexactitud.

159. En particular, el vendedor debe manifestar la titularidad del inmueble y la inexistencia de cargas o gravámenes no revelados, así como declarar que la finca se encuentra libre de ocupantes o arrendatarios que puedan impedir o limitar el uso pretendido por el comprador.

160. Asimismo, debe incluirse una manifestación expresa relativa a la situación urbanística del suelo, indicando su clasificación y calificación urbanística, la inexistencia de expedientes de disciplina urbanística y la ausencia de deberes urbanísticos pendientes.

161. Del mismo modo, debe exigirse una manifestación específica relativa a la existencia o inexistencia de actividades potencialmente contaminantes del suelo. Esta obligación no responde únicamente a la práctica contractual, sino que se encuentra prevista expresamente en la normativa ambiental. En particular, en las transmisiones de derechos reales sobre terrenos debe declararse si en la finca se ha desarrollado alguna actividad potencialmente contaminante del suelo<sup>85</sup>. Esta declaración debe además reflejarse registralmente mediante la correspondiente nota marginal en el Registro de la Propiedad.

### **6.5.3. Garantías contractuales adicionales**

162. Incluso cuando la operación se apoya en una auditoría legal exhaustiva y en manifestaciones detalladas del vendedor, resulta aconsejable reforzar la posición del comprador mediante la previsión de mecanismos contractuales de garantía que permitan trasladar al transmitente los riesgos derivados de posibles inexactitudes u omisiones.

163. Entre estos mecanismos destacan las denominadas cláusulas de indemnidad, mediante las cuales el vendedor se obliga a indemnizar al comprador por los daños y perjuicios que puedan derivarse de la falsedad o inexactitud de las manifestaciones realizadas en el contrato, conforme al régimen general de responsabilidad contractual del artículo 1101 CC<sup>86</sup>. Este tipo de cláusulas resulta especialmente relevante en relación con cuestiones como la situación urbanística del suelo, la existencia de contaminación o la aparición de derechos de terceros no revelados.

164. Asimismo, es habitual prever en la escritura de compraventa la obligación del vendedor de cancelar previamente todas las cargas y gravámenes que puedan afectar al

---

<sup>85</sup> Art. 98 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, y art. 8 del 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.

<sup>86</sup> Art. 1101 del Código Civil, aprobado por Real Decreto de 24 de julio de 1889.

inmueble, de manera que la transmisión se produzca libre de derechos incompatibles con el uso pretendido por el comprador.

#### **6.5.4. Configuración segura de la operación de adquisición**

165. En consecuencia, la protección de LIFE frente a la eventual aparición de derechos de terceros, cargas ocultas o responsabilidades administrativas no puede basarse únicamente en las manifestaciones del vendedor. Por el contrario, la seguridad jurídica de la operación exige articular un sistema de protección integrado que combine, por un lado, una auditoría legal inmobiliaria previa que permita identificar los riesgos antes de la adquisición y, por otro, la inclusión de manifestaciones contractuales detalladas y garantías adecuadas que permitan trasladar al transmitente las consecuencias de posibles inexactitudes.

166. Solo mediante esta combinación de verificación previa, declaraciones contractuales y mecanismos de garantía puede reducirse de forma efectiva el riesgo de que LIFE vea comprometido el uso del suelo o la viabilidad jurídica del proyecto fotovoltaico durante su vida útil.

#### **6.6. Acciones de LIFE frente a la ocultación de información relevante por parte de los transmitentes del suelo**

167. La sexta cuestión plantea un escenario de especial relevancia práctica: la eventual ocultación por parte de los transmitentes de información relevante sobre el suelo adquirido por LIFE, ya sea relativa a la existencia de contaminación, a derechos de terceros, a gravámenes ocultos o a afecciones urbanísticas incompatibles con el desarrollo del proyecto fotovoltaico. En este contexto, resulta necesario identificar y analizar las acciones legales de las que dispondría LIFE frente a los vendedores, así como los presupuestos, el alcance y los límites de cada una de ellas.

168. La respuesta jurídica no se agota en un único remedio, ya que el ordenamiento ofrece una pluralidad de acciones que responden a distintos tipos de contingencias. En particular, es necesario distinguir entre: (i) los supuestos de gravámenes o limitaciones jurídicas ocultas que afectan al bien transmitido; (ii) la privación total o parcial del derecho adquirido como consecuencia de la aparición de un derecho anterior de tercero; (iii) los defectos materiales o físicos del bien que lo hacen impropio para el uso al que se destina; y (iv) los supuestos en los que la ocultación de información relevante constituye un incumplimiento contractual o un vicio del consentimiento. La correcta calificación jurídica de la contingencia resulta, por tanto, esencial para seleccionar la acción más adecuada y preservar los derechos de LIFE dentro de los estrictos plazos legales establecidos.

### **6.6.1. Saneamiento por gravámenes ocultos**

169. En primer lugar, LIFE podría ejercitar la acción de saneamiento por gravámenes ocultos prevista en el artículo 1483 CC<sup>87</sup>, cuando, tras la adquisición, se detecte la existencia de cargas, servidumbres u otras limitaciones jurídicas que no hubieran sido declaradas en la escritura de compraventa ni resultasen aparentes al tiempo de la adquisición. Entre estos supuestos podrían incluirse, por ejemplo, servidumbres de paso no reveladas, restricciones administrativas de uso, limitaciones urbanísticas no declaradas o derechos reales de terceros que no constaran en el título de transmisión.

170. De acuerdo con el citado artículo, el vendedor responde frente al comprador cuando el gravamen sea anterior a la venta, no resulte aparente y sea de tal entidad que, de haber sido conocido por el comprador, este no habría adquirido el inmueble o habría pagado un precio inferior. En el contexto de un proyecto de infraestructura energética como el que promueve LIFE, este requisito adquiere una especial relevancia, dado que cualquier limitación significativa del uso del suelo puede frustrar la finalidad económica de la operación o impedir la instalación de la infraestructura proyectada.

171. Desde el punto de vista temporal, esta acción se encuentra sujeta a un plazo de caducidad particularmente breve. Conforme al artículo mencionado anteriormente, el comprador dispone de un plazo de un año desde la entrega del inmueble para ejercitar la acción de rescisión del contrato o solicitar la correspondiente indemnización. Transcurrido dicho plazo, el comprador podría, en determinados supuestos, acudir a las acciones generales de responsabilidad contractual, conforme al artículo 1101 CC<sup>88</sup>, siempre que se acrediten los presupuestos del incumplimiento y el daño sufrido.

### **6.6.2. Saneamiento por evicción**

172. Un supuesto distinto se produce cuando LIFE resulta privada, total o parcialmente, del dominio o del uso del suelo adquirido como consecuencia de la aparición de un derecho de tercero anterior a la compraventa y no revelado por el vendedor. En estos casos, resultaría de aplicación el régimen de saneamiento por evicción previsto en los artículos 1474 a 1482 del Código Civil.

173. El artículo 1474 CC<sup>89</sup> establece que el vendedor está obligado a responder frente al comprador del saneamiento por evicción, entendida como la privación total o parcial del bien

---

<sup>87</sup> Art. 1483 del Código Civil, aprobado por Real Decreto de 24 de julio de 1889.

<sup>88</sup> Art. 1101 del Código Civil, aprobado por Real Decreto de 24 de julio de 1889.

<sup>89</sup> Art. 1474 del Código Civil, aprobado por Real Decreto de 24 de julio de 1889.

adquirido en virtud de sentencia firme que reconozca un derecho anterior de tercero. Para que esta acción prospere es necesario, por tanto, que la privación del derecho se produzca como consecuencia de una resolución judicial firme o de un acto equivalente que reconozca el derecho preferente del tercero.

174. Cuando se produce la evicción, el comprador tiene derecho a exigir al vendedor la restitución del precio pagado, el abono de los frutos o rendimientos que se hubieran visto obligados a entregar al tercero, el reembolso de los gastos del contrato y del proceso judicial, así como la indemnización de los daños y perjuicios sufridos, conforme al artículo 1478 CC<sup>90</sup>. En proyectos de inversión de gran escala como el parque fotovoltaico promovido por LIFE, la pérdida del suelo puede implicar no solo la pérdida del valor del terreno, sino también la frustración de inversiones realizadas, compromisos financieros asumidos y contratos vinculados al desarrollo del proyecto.

### **6.6.3. Saneamiento por vicios ocultos**

175. Una tercera categoría de contingencias puede derivarse de la existencia de defectos materiales del suelo que no resultaban visibles ni conocidos al tiempo de la adquisición. En estos casos resultaría aplicable la acción de saneamiento por vicios ocultos regulada en los artículos 1484 a 1490 del Código Civil<sup>91</sup>.

176. Conforme al artículo 1484 CC, el vendedor responde cuando el bien vendido presenta defectos ocultos que lo hagan impropio para el uso al que se destina o que disminuyan de tal modo su utilidad que el comprador no lo habría adquirido o habría pagado un precio inferior de haberlos conocido. En el contexto del proyecto promovido por LIFE, uno de los supuestos más relevantes podría ser la existencia de contaminación del suelo no advertida en el momento de la adquisición.

177. La contaminación del suelo puede generar consecuencias especialmente gravosas, ya que puede impedir o retrasar la implantación de la infraestructura energética, exigir actuaciones de descontaminación y generar responsabilidades administrativas. Además, conforme a la legislación ambiental vigente, el propietario del suelo puede resultar obligado a adoptar las medidas necesarias para la recuperación ambiental del terreno<sup>92</sup>.

178. La acción por vicios ocultos debe ejercitarse dentro del plazo de seis meses desde la entrega del bien, conforme al artículo 1490 CC. No obstante, cuando se acredite que el

---

<sup>90</sup> Art. 1478 del Código Civil, aprobado por Real Decreto de 24 de julio de 1889.

<sup>91</sup> Arts. 1484 a 1490 del Código Civil, aprobado por Real Decreto de 24 de julio de 1889.

<sup>92</sup> Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

vendedor conocía el defecto y lo ocultó dolosamente, el comprador puede reclamar además una indemnización por los daños y perjuicios sufridos, de acuerdo con el régimen general de responsabilidad contractual<sup>93</sup>.

#### **6.6.4. Resolución por incumplimiento contractual y anulabilidad por vicio del consentimiento**

179. Más allá de los remedios específicos de saneamiento, LIFE puede acudir a las acciones generales previstas en el Código Civil cuando la ocultación de información relevante constituya un incumplimiento esencial de las obligaciones del vendedor o haya viciado el consentimiento prestado en la compraventa.

180. En particular, el artículo 1124 CC<sup>94</sup> reconoce la facultad de resolver las obligaciones recíprocas cuando una de las partes incumple sus obligaciones. En este caso, si la ocultación de información relevante por parte del vendedor frustra la finalidad económica del contrato, como podría ocurrir cuando el terreno no resulta apto para el desarrollo del parque fotovoltaico, LIFE podría solicitar la resolución del contrato y la correspondiente indemnización de daños y perjuicios.

181. La acción de resolución contractual se encuentra sujeta al plazo general de prescripción de las acciones personales previsto en el artículo 1964 CC<sup>95</sup>, actualmente fijado en cinco años.

182. Asimismo, cuando la ocultación de información relevante haya provocado un error esencial en el consentimiento o haya mediado dolo por parte del vendedor, LIFE podría instar la anulabilidad del contrato por vicio del consentimiento. El dolo contractual se define en el artículo 1269 CC<sup>96</sup> como aquellas palabras o maquinaciones insidiosas que inducen a una de las partes a celebrar un contrato que de otro modo no habría celebrado. En estos supuestos, la acción de anulabilidad debe ejercitarse en el plazo de cuatro años desde la consumación del contrato, conforme al artículo 1301 CC<sup>97</sup>.

#### **6.6.5. Especialidades urbanísticas**

183. Debe destacarse, además, el régimen específico de protección previsto en la legislación urbanística. El artículo 27 TRLSRU<sup>98</sup> establece que la transmisión de terrenos no

---

<sup>93</sup> Art. 1101 del Código Civil, aprobado por Real Decreto de 24 de julio de 1889.

<sup>94</sup> Art. 1124 del Código Civil, aprobado por Real Decreto de 24 de julio de 1889.

<sup>95</sup> Art. 1964 del Código Civil, aprobado por Real Decreto de 24 de julio de 1889.

<sup>96</sup> Art. 1269 del Código Civil, aprobado por Real Decreto de 24 de julio de 1889.

<sup>97</sup> Art. 1301 del Código Civil, aprobado por Real Decreto de 24 de julio de 1889.

<sup>98</sup> Art. 27 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

altera la situación jurídica del suelo ni los deberes urbanísticos que le afecten, produciéndose una subrogación real del adquirente en la posición del propietario anterior respecto de dichos deberes.

184. En consecuencia, el adquirente del terreno asume las obligaciones urbanísticas existentes sobre el mismo, como pueden ser deberes de urbanización, cesiones obligatorias o compromisos derivados de actuaciones urbanísticas en curso. Por esta razón, el citado artículo exige que en el título de transmisión se haga constar la situación urbanística del suelo y los deberes legales pendientes que puedan afectarle.

185. El incumplimiento de esta obligación de información puede facultar al comprador para resolver el contrato dentro del plazo de cuatro años y reclamar la correspondiente indemnización de daños y perjuicios, reforzando así la protección del adquirente frente a ocultaciones o inexactitudes relativas a la situación urbanística del terreno.

#### **6.6.6. Compatibilidad de acciones y consideraciones prácticas**

186. Las acciones analizadas no son necesariamente excluyentes entre sí. Se admite la posibilidad de ejercitar de forma alternativa o acumulada las acciones de saneamiento previstas en el Código Civil junto con las acciones generales de responsabilidad contractual, permitiendo al comprador seleccionar la vía que resulte más adecuada en función de la naturaleza de la contingencia y de los efectos producidos.

187. No obstante, la eficacia de estas acciones depende en gran medida de la actividad probatoria desarrollada por el adquirente. Conforme al principio general de carga de la prueba establecido en el artículo 217 LEC<sup>99</sup>, corresponde a quien ejercita la acción acreditar tanto la existencia del defecto, gravamen o derecho de tercero como su carácter oculto y su relevancia para la finalidad económica del contrato.

188. Asimismo, para que prosperen las acciones de saneamiento es necesario demostrar que la contingencia era realmente oculta y no podía ser razonablemente detectada mediante una diligencia ordinaria del comprador. No puede calificarse como vicio oculto aquel defecto que hubiera podido ser descubierto mediante una comprobación razonable del estado del bien o de su situación jurídica. En este sentido, la realización de auditorías jurídicas y técnicas previas a la adquisición delimita el ámbito de responsabilidad del vendedor, en la medida en que los riesgos revelados durante el proceso de revisión suelen quedar fuera del régimen de saneamiento.

---

<sup>99</sup> Art. 217 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

189. En consecuencia, aunque el ordenamiento jurídico reconoce a LIFE diversas acciones frente a la ocultación de información relevante por parte de los transmitentes, la eficacia de estos remedios se ve condicionada por la brevedad de algunos plazos legales y por las dificultades probatorias inherentes a este tipo de litigios. Ello resulta especialmente relevante en proyectos de inversión de larga duración, como el desarrollo de infraestructuras de generación de energía renovable, en los que la eventual pérdida del uso del suelo o la aparición de responsabilidades ambientales puede generar impactos económicos que no siempre resulten plenamente reparables mediante indemnización.

190. Por ello, la estabilidad jurídica del proyecto exige complementar estos remedios con una adecuada prevención contractual y con una diligencia reforzada en la fase de adquisición del suelo, reduciendo al máximo la probabilidad de contingencias futuras.

## **7. CONCLUSIÓN**

191. Del análisis efectuado se desprende que la viabilidad jurídica del proyecto fotovoltaico promovido por ECOSUN a través de la sociedad vehículo LIFE depende, de manera determinante, de la correcta estructuración de los derechos sobre el suelo y de la anticipación de los riesgos derivados tanto de la configuración dominical actual como de eventuales contingencias futuras.

192. Desde la perspectiva de los regímenes jurídicos disponibles, el derecho de superficie se configura como la alternativa más adecuada para garantizar sobre el suelo un uso estable, oponible frente a terceros y compatible con la financiación estructurada del proyecto. Esta figura permite asegurar la disponibilidad del terreno durante toda la vida útil de la instalación, facilita la concentración de los derechos de uso en la sociedad vehículo, posibilita su inscripción registral y permite su gravamen en garantía, manteniendo así la coherencia con la lógica de aislamiento de riesgos propia de este tipo de operaciones.

193. La existencia de una finca en proindiviso y de fincas no inscritas incrementa de forma significativa la complejidad de la operación. Mientras no se produzca la inmatriculación de las parcelas no inscritas, no podrá constituirse sobre ellas un derecho de superficie plenamente eficaz ni oponible frente a terceros; y mientras subsista la comunidad de bienes, cualquier acto de disposición o gravamen que afecte al conjunto de la finca exigirá el consentimiento de todos los comuneros.

194. En este contexto, el poder actualmente otorgado por los comuneros para la formación de lotes y la división del suelo no resulta suficiente para constituir válidamente

derechos de uso o derechos reales a favor de LIFE. Si se pretende articular la operación mediante representación, será necesario otorgar un poder específico, expreso y suficientemente amplio que habilite para la constitución de los derechos necesarios para el proyecto, y en particular para la constitución del derecho de superficie y para la formalización de los actos accesorios que resulten precisos desde la perspectiva registral y financiera.

195. En cuanto a la eventual adquisición parcial del dominio, la compra del 70 % de una finca en proindiviso puede constituir una solución jurídicamente útil y económicamente más accesible que la adquisición íntegra del suelo, en la medida en que reduce el desembolso inicial y evita la necesidad de obtener la conformidad inmediata de todos los cotitulares para transmitir el pleno dominio. Además, permitiría a LIFE ostentar una posición mayoritaria dentro de la comunidad, con la consiguiente capacidad de decisión en el ámbito de los actos de administración ordinaria.

196. Sin embargo, esta opción no elimina por sí sola los riesgos estructurales derivados del proindiviso, ya que los comuneros minoritarios conservarán derechos relevantes, en particular el derecho a instar la división de la cosa común, así como la capacidad de condicionar determinados actos de disposición. Por ello, aun en este escenario, resultará necesario complementar la adquisición con mecanismos de estabilización, tales como pactos de indivisión, acuerdos de administración y uso, opciones de compra sobre las cuotas no adquiridas y, especialmente, la constitución de un derecho de superficie u otro título de uso equivalente sobre el 30 % restante.

197. Si se opta por la adquisición del suelo, la operación deberá estructurarse con especial rigor técnico, apoyándose en una auditoría legal inmobiliaria exhaustiva, en la verificación registral, posesoria, urbanística y ambiental de las fincas, y en la inclusión de manifestaciones y garantías contractuales suficientemente precisas y exigibles. En este punto, la prevención contractual constituye el principal instrumento de protección del proyecto, particularmente frente a riesgos de contaminación, afecciones urbanísticas, derechos de terceros o gravámenes no revelados.

198. Aunque el ordenamiento jurídico reconoce a LIFE diversas acciones frente a la eventual ocultación de información relevante por parte de los transmitentes, incluyendo las acciones de saneamiento, la resolución por incumplimiento, la anulabilidad por vicio del consentimiento y la protección específica derivada de la normativa urbanística, estos remedios operan una vez producida la contingencia y se encuentran sujetos a plazos breves y a exigencias probatorias estrictas. En consecuencia, su existencia no sustituye la necesidad de una

estructuración preventiva adecuada, sino que confirma la conveniencia de minimizar *ex ante* la probabilidad de conflicto.

199. En definitiva, la estrategia jurídicamente más sólida para ECOSUN y LIFE pasa por articular el proyecto sobre una base preventiva e integrada, sustentada en los siguientes ejes: (i) regularización registral previa de todas las fincas afectadas; (ii) constitución e inscripción de derechos reales sólidos, preferentemente mediante derecho de superficie; (iii) obtención del consentimiento o de poderes específicos suficientes en caso de comunidad de bienes; (iv) formalización de pactos de estabilidad en escenarios de copropiedad; y (v) estructuración rigurosa de cualquier eventual compraventa mediante un sistema robusto de verificación previa, manifestaciones contractuales y garantías.

200. Solo mediante una planificación jurídica coherente, anticipatoria y alineada con las exigencias del sector energético y de la financiación estructurada podrá asegurarse la estabilidad dominical, la continuidad operativa y la viabilidad económica del parque fotovoltaico durante toda su vida útil.

## 8. BIBLIOGRAFÍA

### 8.1. Normativa

Código de Comercio. Real Decreto de 22 de agosto de 1885 por el que se publica el Código de Comercio. *Gaceta de Madrid*, núm. 289, de 16 de octubre de 1885, pp. 169-182.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1885-6627>

Código Civil. Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil. *Gaceta de Madrid*, núm. 206, de 25 de julio de 1889, pp. 249 a 259.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>

Ley Hipotecaria. Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 58, de 27 de febrero de 1946, pp. 1518 a 1542.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1946-2453>

Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 144, de 16 de junio de 1976, pp. 11765 a 11773.

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1976-11506>

Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 157, de 2 de julio de 1985, pp. 20632 a 20678.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1985-12666>

Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 7, de 8 de enero de 2000, pp. 575 a 728.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2000-323>

Real Decreto 277/2000, de 25 de febrero, por el que se establece el procedimiento de separación jurídica de las actividades destinadas al suministro de energía eléctrica. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 51, de 29 de febrero de 2000, pp. 8335 a 8339.

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2000-3916>

Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 310, de 27 de diciembre de 2000, pp. 45688 a 45733.

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2000-24019>

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. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 15, de 18 de enero de 2005, pp. 1833 a 1838.

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2005-895>

Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 161, de 3 de julio de 2010, pp. 58472 a 58594.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2010-10544>

Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 296, de 11 de diciembre de 2013, pp. 98151 a 98227.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2013-12913>

Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 310, de 27 de diciembre de 2013, pp. 105198 a 105255.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2013-13645>

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. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 261, de 31 de octubre de 2015, pp. 103040 a 103076.

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

Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 2, de 3 de enero de 2025, pp. 463 a 512.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2025-76>

## 8.2. Jurisprudencia

STS (Sala Primera) 6294/1997 de 23 de octubre, ECLI:ES:TS:1997:6294.  
STS (Sala Primera) 175/1999, de 8 de marzo. ECLI:ES:TS:1999:1583.  
STS (Sala Primera) 1161/2001, de 11 de diciembre, ECLI:ES:TS:2001:9670.  
STS (Sala Primera) 1110/2002, de 26 de noviembre, ECLI:ES:TS:2002:7880.  
SAP Tarragona 1482/2006, de 27 de octubre. ECLI:ES:APT:2006:1482.  
STS (Sala Primera) 1139/2006, de 17 de noviembre, ECLI:ES:TS:2006:7274.  
STS (Sala Primera) 1255/2009 de 2 de marzo, ECLI:ES:TS:2009:1255.  
SAP Las Palmas 280/2009, de 8 de junio. ECLI:ES:APGC:2009:1743.  
STS (Sala Primera) 451/2009, de 23 de junio. ECLI:ES:TS:2009:4154  
STS (Sala Primera) 802/2012, de 26 de diciembre, ECLI:ES:TS:2012:8995.  
STS (Sala Primera, Pleno) 827/2012, de 15 de enero, ECLI:ES:TS:2013:1153.  
STS (Sala Primera) 88/2013, de 22 de febrero, ECLI:ES:TS:2013:790.  
STS (Sala Primera) 773/2013, de 10 de diciembre, ECLI:ES:TS:2013:6301.  
STS (Sala Primera) 368/2019, de 27 de junio, ECLI:ES:TS:2019:2168.  
STS (Sala Primera) 1466/2024, de 6 de junio. ECLI:ES:TS:2024:5332.  
STS (Sala Primera) 5332/2024 de 6 de noviembre de 2024. ECLI: ES:TS:2024:5332.  
DGRN/DGSJFP 268/2024 de 10 de septiembre. BOE A-2024-23014.  
SAP Madrid 347/2025, de 6 de octubre. ECLI:ES:APM:2025:12705.

## 8.3. Doctrina

Calaza López, M.S., Gimeno Sendra, V., Díaz Martínez, M. (2025). *Derecho Procesal Civil Parte General* (3.<sup>a</sup> ed.). Tirant lo Blanch.  
Cañizares Laso, A. (dir.). (2023). *Comentarios al Código Civil* (5 tomos). Tirant lo Blanch.  
Diez-Picazo, L. y Gullón, A. (1992). *Sistema de Derecho Civil, Vol. II* (6.<sup>a</sup> ed.). Tecnos.  
Domínguez Yamasaki, M. I., Diéguez Oliva, R., Cadenas Osuna, D., y Saborido Sánchez, P. (2021). *Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral*. Tirant lo Blanch.  
Lefebvre, F (Coord.). (2024). Actualidad Civil. *Derechos reales*. Lefebvre.  
Lefebvre, F (Coord.). (2025). Actualidad Civil. *Obligaciones y contratos*. Lefebvre.  
Lefebvre, F (Coord.). (2024). *Memento Administraciones Locales*. Lefebvre.  
Lefebvre, F (Coord.). (2024). *Memento Civil. Obligaciones y Contratos*. Lefebvre.  
Lefebvre, F (Coord.). (2024). *Memento Civil. Parte General y Derechos Reales*. Lefebvre.

Lefebvre, F. (Coord.). (2024). *Memento Contratos Mercantiles*. Lefebvre.

Lefebvre, F. (Coord.). (2024). *Memento Hipotecario*. Lefebvre.

Lefebvre, F. (Coord.). (2024). *Memento Inmobiliario*. Lefebvre.

Lefebvre, F. (Coord.). (2024). *Memento Procesal*. Lefebvre.

Lefebvre, F. (Coord.). (2024). *Memento Procesal Civil*. Lefebvre.

Lefebvre, F. (Coord.). (2024). *Memento Urbanismo*. Lefebvre.

López y López, Á. M., Marín Velarde, A., Fernández Arévalo, Á., y Díaz Moreno, A. (2014).

*Lecciones de Derecho Civil. Derechos Reales e Hipotecario* (2.<sup>a</sup> ed.). Tirant lo Blanch.

Sánchez-Calero Arribas, B., y Sánchez-Calero, F. J. (2021). *Manual de Derecho Inmobiliario*

*Registral* (7.<sup>a</sup> ed.). Tirant lo Blanch.

Tamayo Carmona, J. A. et al. (2014). *Comunidad de Bienes* (2.<sup>a</sup> ed.). Tirant lo Blanch.