



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

DERECHO DE RELACIONES JURÍDICO PRIVADAS.

Autora: Cristina Conde Pardavila.

Tutora: Véronica González-Choren Respaldiza.

Curso académico 2024/2025.

ÍNDICE

1. EXPLICACIÓN DEL TRABAJO	3
2. DICTAMEN JURÍDICO	3
3. OBJETO DEL DICTAMEN.....	3
4. RESUMEN DE LOS HECHOS.....	4
5. CUESTIONES JURÍDICAS.....	6
1.Regímenes jurídicos posibles para configurar los derechos de uso del suelo	6
2. Análisis del poder otorgado por los comuneros	23
3. Procedimiento judicial de división de la cosa común	28
4. Adquisición parcial del dominio y riesgos derivados del proindiviso	33
5. Protección de LIFE frente a derechos de terceros en la adquisición del suelo	40
6. Acciones de LIFE frente a la ocultación de información relevante por los transmitentes	47
6. CONCLUSIONES FINALES.....	53
7. BIBLIOGRAFÍA.....	55

I. EXPLICACIÓN DEL TRABAJO

El presente Trabajo de Fin de Máster se ha concebido y desarrollado en formato de Dictamen Jurídico, con el propósito de aplicar de manera práctica y razonada los conocimientos adquiridos durante el Máster de Acceso a la Abogacía y la Procura.

El dictamen se estructura como un análisis jurídico integral orientado a resolver las cuestiones que plantea un supuesto real de asesoramiento empresarial. A través de este formato, se pretende reproducir el modo de trabajo propio de un abogado en el ejercicio profesional, abordando los problemas jurídicos con un enfoque técnico, sistemático y argumentativo.

El trabajo combina la exposición teórica del marco normativo aplicable con su interpretación práctica, valorando las diferentes alternativas que ofrece el Derecho civil, registral y contractual para configurar una estructura jurídica segura y eficiente. De este modo, el TFM no solo persigue la resolución de las cuestiones planteadas, sino también demostrar la capacidad analítica, crítica y de redacción jurídica adquirida a lo largo del máster.

II. DICTAMEN JURÍDICO

Doña Cristina Conde, alumna del Máster Universitario de Acceso a la Abogacía de la Universidad Pontificia Comillas (ICADE), ha recibido el encargo de la empresa ECOSUN, entidad dedicada a la instalación y explotación de parques de energía solar fotovoltaica, para la elaboración de un dictamen jurídico sobre los aspectos jurídico-inmobiliarios y contractuales de un nuevo proyecto de generación de energía solar.

En cumplimiento de dicho encargo, se formula el presente dictamen.

III. OBJETO DEL DICTAMEN

El objeto del presente dictamen es analizar jurídicamente la estructura y viabilidad del nuevo proyecto fotovoltaico promovido por ECOSUN, atendiendo a las circunstancias de hecho que lo caracterizan y a las implicaciones civiles, registrales y contractuales que de ellas se derivan.

El estudio se centrará en los aspectos jurídico-inmobiliarios que condicionan la adecuada implantación del parque solar y en las cuestiones legales que deben resolverse para asegurar la estabilidad del proyecto durante toda su vida útil.

En particular, el dictamen se orienta a ofrecer una visión global y razonada sobre las implicaciones legales de:

- la estructura societaria prevista (a través de la SPV “LIFE”);
- la disponibilidad y uso continuado de las fincas sobre las que se asentará el parque;
- la existencia de fincas no inscritas y de una finca en régimen de comunidad de bienes;
- la necesidad de garantizar la seguridad jurídica del uso del suelo frente a terceros;
- y
- las exigencias derivadas de la financiación y de las garantías que puedan requerir las entidades crediticias.

El propósito último del dictamen es proporcionar un análisis técnico y razonado, que permita al cliente adoptar la estructura jurídica más adecuada para la toma de decisiones en la fase de estructuración, desarrollo y ejecución del proyecto.

IV.RESUMEN DE LOS HECHOS

I. ECOSUN es un grupo empresarial dedicado a la instalación y explotación de parques de energía solar fotovoltaica. En el marco de su actividad, ha proyectado el desarrollo de una nueva planta de generación eléctrica a partir de energía solar, cuyo diseño y ejecución implican una inversión económica de gran magnitud.

II. Con el fin de centralizar los riesgos del proyecto y separar su contabilidad y responsabilidades de las del grupo matriz, ECOSUN ha decidido articular la operación a través de una sociedad vehículo (SPV) denominada LIFE. Dicha sociedad será titular, al menos, de:

- todos los componentes que integren la infraestructura del parque fotovoltaico
- los derechos de uso del suelo y

- los créditos derivados de la venta de energía que se produzcan durante la explotación del parque.

En caso de que se decida adquirir el terreno, el titular del dominio de las fincas sería igualmente la sociedad LIFE.

III. El nuevo proyecto fotovoltaico requiere que, durante toda la vida útil de la instalación, estimada en al menos treinta (30) años, se garantice el uso continuado de una determinada superficie de suelo. Por tanto, resulta imprescindible que LIFE cuente con un derecho que le permita utilizar las hectáreas necesarias de forma constante, sin riesgo de interrupción o privación del uso por derechos o facultades de los propietarios o de terceros.

IV. El proyecto se desarrollará sobre un conjunto de cinco (5) fincas. De ellas:

1. Dos no constan inscritas en el Registro de la Propiedad, lo que podría plantear dificultades en cuanto a la acreditación del dominio y la publicidad registral.
2. Una de las fincas pertenece a varias personas en régimen de comunidad de bienes, de modo que cualquier actuación sobre ella requerirá la concurrencia o consentimiento de los condóminos o de sus representantes.
3. Respecto de las tres fincas restantes, no consta información detallada acerca de su estado registral ni de la posible existencia de cargas.

Esta configuración exige un análisis específico para determinar las medidas jurídicas que garanticen la plena disponibilidad y estabilidad del uso del suelo durante toda la vida del proyecto.

V. Debido a los elevados costes de instalación y operación de un parque de estas características, ECOSUN prevé que la sociedad LIFE acuda a financiación externa para sufragar las inversiones iniciales. Es previsible que la entidad financiera o el fondo inversor que participe en la operación exija garantías consistentes que aseguren el cumplimiento de las obligaciones derivadas de dicha financiación.

VI. En este contexto, el encargo recibido consiste en realizar un análisis jurídico exhaustivo de los aspectos inmobiliarios, registrales y contractuales del proyecto, a fin de identificar las soluciones legales más adecuadas para su correcta ejecución y

desarrollo.

El estudio abordará las diferentes cuestiones jurídicas planteadas por el cliente, relativas a la configuración de los derechos de uso del suelo, la situación de la comunidad de bienes, los posibles procedimientos de división, los derechos de los comuneros que no participen en la venta, las garantías en la transmisión del suelo y las acciones derivadas de una eventual ocultación de información relevante sobre el suelo.

V. CUESTIONES JURÍDICAS

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

I. Introducción

El desarrollo de un parque fotovoltaico como el promovido por ECOSUN, articulado mediante la sociedad vehículo LIFE, exige una configuración jurídica sólida del derecho de uso del suelo sobre el que se emplazarán las instalaciones. Dado que el proyecto requiere la utilización continuada de las fincas durante al menos treinta años, resulta esencial determinar qué figura jurídica garantiza el uso estable, oponible frente a terceros y compatible con la financiación del proyecto.

El derecho de propiedad constituye el punto de partida de todo el análisis, pues es el derecho real por excelencia del que derivan o se limitan los demás derechos de goce sobre cosa ajena. Conforme al artículo 348 del Código Civil, la propiedad atribuye a su titular la facultad de usar, disfrutar y disponer de la cosa sin más limitaciones que las establecidas por la ley. A partir de este concepto general, las figuras jurídicas que se van a analizar representan manifestaciones parciales o derivadas de ese dominio, orientadas a permitir el aprovechamiento económico del bien sin necesidad de su adquisición plena.

El encargo plantea, en esencia, la necesidad de atribuir a LIFE un derecho duradero de uso del terreno, sin que sea obligatorio adquirir el pleno dominio, pero dotado de fuerza real suficiente para resistir la eventual transmisión de las fincas o la constitución de cargas por parte de los propietarios. La configuración de este derecho debe permitir además su

inscripción registral y su eventual hipoteca, dado que el proyecto se financiará mediante crédito con garantías inmobiliarias.

La situación del suelo, cinco fincas, de las cuales dos no están inscritas y una pertenece a varios comuneros en proindiviso, complica aún más la cuestión, pues no todos los derechos son inscribibles sobre terrenos no inmatriculados y las situaciones de comunidad requieren el consentimiento unánime de los condóminos para disponer del bien común (art. 397 CC).

El análisis que sigue tiene como objetivo identificar los regímenes jurídicos posibles para configurar los derechos de uso del suelo, evaluando para cada uno de ellos su naturaleza, duración, ventajas, inconvenientes y requisitos de oponibilidad frente a terceros, conforme a los principios del Código Civil (CC), la Ley Hipotecaria (LH) y la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

II. Marco normativo general

El punto de partida es el principio del *numerus clausus* de los derechos reales, conforme al cual solo pueden constituirse los reconocidos por la ley.

Desde el punto de vista de la oponibilidad frente a terceros, la Ley Hipotecaria establece en su artículo 32, que los títulos que no se hallen inscritos no perjudican a terceros. Asimismo, el principio de fe pública registral, formulado en el artículo 34 LH, protege al tercero que de buena fe adquiere un derecho de quien aparece en el Registro como titular.

Este principio ha sido reforzado recientemente por la jurisprudencia del Tribunal Supremo, que, en la sentencia de 8 de mayo de 2024, subraya que la protección dispensada por la fe pública registral opera cuando concurren los requisitos legales de inscripción, apariencia registral y buena fe del adquirente, garantizando de este modo la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario.

De ello se desprende que, en un proyecto con financiación, la inscripción registral del derecho de uso del suelo es condición indispensable para su eficacia *erga omnes* y para que pueda servir como garantía hipotecaria.

Por tanto, solo los derechos reales inscritos cumplen simultáneamente los tres requisitos clave del caso: duración prolongada, oponibilidad registral y aptitud para ser objeto de garantía.

III. Alternativas jurídicas disponibles

El ordenamiento jurídico español ofrece diversos regímenes que permiten atribuir el uso del suelo a LIFE sin transmitir la propiedad: el derecho de superficie, la adquisición del dominio (compraventa), el usufructo, el arrendamiento de inmueble o de finca rústica y, en caso de terrenos públicos, la concesión administrativa.

1. Derecho de Superficie

1.1. Concepto y fundamento jurídico

El derecho de superficie es un derecho real limitado de goce que faculta a su titular, el superficiario, para construir, mantener o aprovechar edificaciones o instalaciones en suelo ajeno, conservando la propiedad temporal y separada de lo edificado o instalado durante un tiempo determinado. Su reconocimiento normativo se encuentra en los arts. 53 y 54 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (LSRU), que constituye su regulación principal, así como en el art. 1611 del Código Civil, que, aunque lo menciona de forma sucinta, legitima su existencia en nuestro ordenamiento.

El derecho de superficie produce una escisión de la propiedad: el propietario del suelo (*dominus soli*) conserva el dominio del terreno, mientras que el superficiario ostenta la propiedad separada de lo construido o instalado. Esta dualidad de titularidades tiene carácter temporal, ya que, al extinguirse el derecho, la propiedad de las instalaciones revertirá al dueño del terreno, sin obligación de indemnizar al superficiario, salvo pacto en contrario (art. 54 TRLSRU). Se trata, por tanto, de un derecho real inscribible que confiere al superficiario un poder inmediato sobre la cosa y que, una vez inscrito en el Registro de la Propiedad, goza de plena eficacia frente a terceros.

Es importante señalar que le corresponde al propietario permitir al superficiario ejercer su derecho de superficie de acuerdo con lo pactado de forma escrita.

Para que el derecho de superficie adquiera plena validez jurídica y eficacia real, es necesario que se formalice mediante escritura pública y que dicha escritura sea objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.

Únicamente el propietario del suelo, ya sea público o privado, está legitimado para constituirlo válidamente, pudiendo establecerse a título oneroso o gratuito.

El plazo máximo de duración del derecho de superficie es de noventa y nueve (99) años, sin embargo y sin perjuicio de que las partes puedan fijar plazos inferiores, el plazo será de setenta y cinco (75) años cuando intervienen Administraciones Públicas.

Durante la vigencia del derecho, tanto el propietario como el superficiario pueden transmitir o gravar su derecho sin consentimiento del otro. El superficiario, incluso, puede constituir su derecho en régimen de propiedad horizontal, separando jurídicamente el dominio del suelo y de las edificaciones, sin necesidad del consentimiento del propietario.

El superficiario debe asumir el pago de todas las contraprestaciones económicas, tributos y cargas derivadas de la ejecución y explotación de su proyecto edificatorio, debiendo asimismo actuar conforme a la normativa legal y urbanística aplicable.

1.2. Ventajas del derecho de superficie en el proyecto ECOSUN–LIFE

El derecho de superficie resulta, sin duda, la figura jurídica más idónea para estructurar el uso del suelo en el proyecto fotovoltaico LIFE, por las siguientes razones:

a) Eficacia *erga omnes* y seguridad registral

La inscripción del derecho en el Registro de la Propiedad lo convierte en un título oponible frente a cualquier tercero (arts. 32 y 34 LH).

Así, si el propietario del suelo transmite la finca o esta es objeto de embargo o hipoteca, el adquirente o acreedor deberá respetar íntegramente el derecho de LIFE como superficiaria. Esta protección registral resulta indispensable en un proyecto financiado mediante *project finance*, donde la entidad bancaria necesita certeza de que el derecho de uso subsistirá intacto durante toda la vida útil del parque fotovoltaico.

b) Duración suficiente y ajustada a la vida útil de la instalación

La posibilidad de pactar una duración de hasta 99 años garantiza que el derecho cubrirá holgadamente los 30 años previstos de explotación del parque, permitiendo incluso prórrogas contractuales o reestructuraciones futuras si fuera necesario.

c) Aptitud hipotecaria

El derecho de superficie puede ser hipotecado (art. 107.2 LH), lo que posibilita que la financiación se garantice directamente sobre el derecho de LIFE, sin necesidad de hipotecar el dominio del suelo.

Esta característica lo convierte en un instrumento plenamente compatible con los requisitos de los financiadores que, por regla general, demandan derechos reales, inscritos y de larga duración como soporte de la operación crediticia.

d) Compatibilidad con la titularidad del suelo

El propietario original mantiene su condición de dueño del terreno, mientras LIFE ostenta un derecho autónomo, valorable y transmisible.

Esto resulta especialmente práctico para la finca en régimen de comunidad de bienes, ya que evita disolver el proindiviso o forzar la venta del terreno: basta con que todos los comuneros consientan la constitución del derecho (art. 397 CC).

e) Flexibilidad contractual

El derecho de superficie admite un amplio margen de autonomía de la voluntad (arts. 1255 y 1258 CC).

Las partes pueden pactar libremente el canon, la duración, el régimen de reversión, el destino de las construcciones, los supuestos de transmisión, la cesión del derecho a terceros o la constitución de sub derechos.

Esta flexibilidad resulta esencial para adaptar el derecho a las necesidades técnicas y financieras del proyecto fotovoltaico.

f) Valor económico y transmisibilidad

El derecho de superficie es plenamente transmisible, tanto *inter vivos* como *mortis causa*, y puede ser vendido, arrendado o hipotecado sin necesidad del consentimiento del concedente. Su valor económico puede ser objeto de tasación y contabilización separada, lo que permite su inclusión en balances y su tratamiento como activo del proyecto.

1.3. Inconvenientes o limitaciones

Pese a sus amplias ventajas, el derecho de superficie presenta algunos inconvenientes prácticos y requisitos formales que deben considerarse:

a) Formalismo y coste fiscal

Debe constituirse mediante escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad (art. 3 LH).

Su constitución tributa por el impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD) sobre el valor del derecho, lo que incrementa los costes iniciales de la operación.

Además, si el superficiario paga un canon, la operación puede quedar sujeta a IVA o ITP, según la condición del concedente.

b) Fincas no inmatriculadas

En las dos fincas del proyecto que no constan inscritas en el Registro, será necesario inmatricularlas previamente conforme a la Ley Hipotecaria.

Hasta que no se produzca esa inmatriculación, no podrá inscribirse el derecho de superficie ni garantizar su eficacia frente a terceros.

c) Necesidad de consentimiento de todos los comuneros

La finca en régimen de comunidad de bienes requiere el consentimiento unánime de todos los condóminos para constituir un derecho de superficie (art. 397 CC), al tratarse de un acto de disposición que afecta a la integridad del bien común. Por tanto, sería pertinente, regular previamente la comunidad mediante acuerdo interno o designación de un representante común.

1.4. Oponibilidad frente a terceros y efectos registrales

Conforme a los principios hipotecarios de publicidad y prioridad registral, el derecho de superficie sólo despliega eficacia frente a terceros desde su inscripción en el Registro de la Propiedad (arts. 13 y 32 LH).

La inscripción es, por tanto, requisito constitutivo de la eficacia real del derecho: sin ella, el superficiario carecería de protección frente a eventuales adquirentes o acreedores del propietario.

Además, una vez inscrito, el derecho queda protegido por la fe pública registral (art. 34 LH), de modo que ningún tercero podrá alegar desconocimiento o buena fe para desconocerlo.

Por ello, LIFE deberá formalizar el derecho mediante escritura pública ante notario e

inscribirlo individualmente sobre cada una de las cinco fincas del proyecto, previa regularización registral de las no inmatriculadas.

El derecho de superficie inscrito puede ser objeto de hipoteca inmobiliaria (art. 107.5 LH), lo que lo convierte en un activo apto para garantizar la financiación del proyecto fotovoltaico.

Esta posibilidad es de gran relevancia práctica: permite que la entidad financiera tome garantía directamente sobre el derecho de LIFE, sin afectar a la propiedad del terreno, otorgando así seguridad jurídica a ambas partes.

1.5. Conclusión

El derecho de superficie, por su naturaleza real, duración, seguridad registral y aptitud hipotecaria, constituye la figura más adecuada para el proyecto ECOSUN–LIFE. Permite a la sociedad vehículo utilizar los terrenos ajenos durante toda la vida útil del parque, sin necesidad de adquirirlos, asegurando la oponibilidad frente a terceros y la compatibilidad con la financiación bancaria.

Además, su flexibilidad contractual y la posibilidad de pactar cláusulas de reversión, prórroga o compensación lo convierten en un instrumento técnicamente sólido y financieramente eficiente, plenamente conforme con la práctica inmobiliaria y con el marco normativo vigente.

En definitiva, se trata de un derecho plenamente adaptado a proyectos inmobiliarios o energéticos que requieran uso prolongado del terreno ajeno con plena seguridad jurídica.

2. Adquisición del dominio (compraventa del suelo)

2.1. Concepto y fundamento jurídico

La compraventa es el contrato por el cual una de las partes se obliga a entregar una cosa determinada y la otra a pagar por ella un precio cierto (art. 1445 CC). De acuerdo con el art. 609 CC, la propiedad se adquiere por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición, por lo que en la compraventa el dominio se transmite mediante el título (contrato) y el modo (entrega de la posesión).

En el ámbito inmobiliario, la tradición se presume realizada por el otorgamiento de la

escritura pública (art. 1462 CC). No obstante, la plena eficacia erga omnes del derecho adquirido exige su inscripción registral (arts. 32 y 34 LH).

Aplicado al caso, la adquisición del dominio por parte de LIFE, sociedad vehículo del grupo ECOSUN, implicaría que esta entidad pasaría a ser propietaria plena de las fincas sobre las que se proyecta el parque fotovoltaico, asumiendo todas las facultades y cargas inherentes al derecho de propiedad.

Sin embargo, este modelo, aunque sea útil en operaciones inmobiliarias, no siempre resulta eficiente ni operativo en proyectos de infraestructura energética a largo plazo, especialmente cuando se pretende aislar el riesgo financiero y operativo de la SPV.

La compraventa tiene naturaleza traslativa de dominio, generando obligaciones recíprocas entre las partes (arts. 1461 y 1500 CC).

Ahora bien, la transmisión plena del dominio conlleva que LIFE asume desde el momento de la entrega la totalidad de las cargas y responsabilidades derivadas de la titularidad, lo que no siempre se ajusta al esquema económico de un *project finance*, orientado a minimizar la exposición patrimonial de la sociedad vehículo.

A diferencia de figuras más flexibles como el derecho de superficie, la propiedad plena convierte a LIFE en titular del activo subyacente (el suelo), con la consiguiente inmovilización de capital, exposición fiscal y patrimonial, y asunción de riesgos urbanísticos o medioambientales.

2.2. Ventajas principales de la adquisición del dominio

La compraventa constituye la modalidad clásica de transmisión de la propiedad inmobiliaria, ofreciendo un marco de seguridad jurídica y una posición dominical plena sobre el terreno.

Aplicada al proyecto ECOSUN, esta opción aportaría diversas ventajas:

a) Seguridad jurídica y estabilidad del uso

La adquisición del dominio confiere a LIFE el poder de usar, disfrutar y disponer del bien con carácter pleno (art. 348 CC).

Ello garantiza un control total sobre las fincas y elimina riesgos de pérdida o interrupción del uso, salvo en casos excepcionales.

Desde el punto de vista registral, la inscripción del dominio en el Registro de la Propiedad (arts. 32 y 34 LH) otorga oponibilidad frente a terceros y protección por la fe pública registral, reforzando la estabilidad jurídica del proyecto.

b) Facilita la financiación bancaria

El dominio inscrito es el activo más valorado por los financiadores como garantía real. Por tanto, en una estructura de *project finance*, la titularidad dominical del suelo permitiría hipotecarlo directamente para obtener financiación de construcción y explotación, sin necesidad de garantías adicionales.

c) Mayor autonomía y control operativo

La condición de propietaria permitiría a LIFE constituir por sí misma servidumbres de paso, de evacuación eléctrica o de acceso, así como derechos accesorios necesarios para el funcionamiento del parque, sin depender del consentimiento de terceros.

Además, podría reconfigurar el terreno o transmitirlo total o parcialmente en el futuro, asegurando plena libertad de gestión del activo.

2.3. Inconvenientes y limitaciones

A pesar de su solidez jurídica, la compraventa presenta determinadas limitaciones prácticas y económicas que deben valorarse antes de optar por esta estructura:

a) Elevado coste fiscal y financiero

La compraventa comporta el pago del precio del terreno y la tributación correspondiente por IVA o ITP, además de Actos Jurídicos Documentados (LITP y AJD, art. 7).

A ello se suman costes notariales, registrales y de *due diligence*. Estas cargas incrementan la inversión inicial y reducen la rentabilidad del proyecto frente a figuras de uso temporal.

b) Menor eficiencia patrimonial de la SPV

La plena propiedad del suelo supone inmovilizar un activo de alto valor dentro del balance de LIFE, lo que contradice el principio de aislamiento de riesgos (*ring fencing*) propio de una sociedad vehículo.

Esto reduce su flexibilidad financiera y puede dificultar la desinversión o la transmisión futura del proyecto.

c) Obstáculos registrales y estructurales

En el presente caso, dos de las cinco fincas carecen de inscripción registral, por lo que sería necesario su inmatriculación previa.

Además, una de las fincas pertenece en comunidad de bienes, lo que requiere unanimidad de los comuneros (art. 397 CC). Cualquier discrepancia podría impedir la transmisión o limitar la plena disponibilidad del terreno.

d) Cargas fiscales y contables continuadas

Ser propietaria del suelo implica asumir pagos recurrentes (IBI, tasas municipales) y obligaciones contables de amortización del activo, lo que reduce el rendimiento neto y aumenta los costes de mantenimiento.

2.4. Oponibilidad frente a terceros

La compraventa produce efectos entre las partes desde su perfección, esto es, desde que existe consentimiento sobre la cosa y el precio (art. 1450 CC), y se consuma con la entrega del bien (art. 1462 CC).

No obstante, para que el derecho de propiedad adquirido sea oponible frente a terceros y, en consecuencia, eficaz frente a eventuales adquirentes o acreedores del transmitente resulta indispensable su inscripción en el Registro de la Propiedad, conforme al art. 32 de la Ley Hipotecaria.

La inscripción registral dota al derecho de eficacia erga omnes, amparando la titularidad de LIFE bajo los principios hipotecarios de legitimación y fe pública registral (arts. 34 y 38 LH).

3. Usufructo

3.1. Concepto y fundamento jurídico

El usufructo es un derecho real de goce que atribuye a su titular la facultad de usar y disfrutar de una cosa ajena, con la obligación de conservar su forma y sustancia (art. 467 CC).

En otras palabras, el usufructuario obtiene los frutos naturales, industriales o civiles del

bien, pero sin adquirir la propiedad del mismo, que permanece en manos del nudo propietario.

De acuerdo con el artículo 515 del Código Civil, cuando el usufructo se constituye a favor de una persona jurídica, su duración no puede exceder de treinta años, lo que resulta especialmente relevante en este caso, ya que coincide con la vida útil estimada del parque fotovoltaico proyectado por LIFE.

Por tanto, el usufructo permitiría a LIFE utilizar y explotar los terrenos necesarios para la instalación del parque durante todo su periodo de funcionamiento, sin asumir la titularidad dominical ni los riesgos fiscales y patrimoniales inherentes a la propiedad.

3.2. Ventajas

El usufructo presenta determinadas ventajas jurídicas y económicas que pueden hacerlo funcional en el contexto del proyecto ECOSUN. Estas son:

a) Duración coherente con la vida del parque

El límite legal de treinta años (art. 515 CC) resulta adecuado al horizonte temporal del proyecto fotovoltaico, permitiendo a LIFE disponer del terreno durante todo su ciclo operativo sin necesidad de adquirir la propiedad.

b) Menor coste inicial que la compraventa

Al no implicar la transmisión del dominio, la constitución del usufructo reduce la inversión y las cargas fiscales iniciales, tributando únicamente por el valor del derecho de uso. Esto lo convierte en una opción más ligera desde el punto de vista económico y financiero.

3.3. Inconvenientes

Pese a su adecuación temporal y simplicidad operativa, el usufructo presenta algunas limitaciones que reducen su atractivo en comparación con otras figuras de aprovechamiento del suelo:

a) Duración limitada y no prorrogable

El usufructo constituido a favor de personas jurídicas no puede extenderse más allá de treinta años (art. 515 CC), sin posibilidad de renovación o prórroga.

Al expirar el plazo, el derecho se extingue automáticamente, lo que dificulta la continuidad del proyecto o su eventual repotenciación.

b) Deber de conservación y limitación en las obras

El usufructuario debe conservar la forma y sustancia del bien (arts. 480 y 489 CC).

Dado que el uso fotovoltaico requiere instalaciones permanentes y alteraciones del terreno, sería imprescindible pactar expresamente la compatibilidad del uso energético con este deber, para evitar reclamaciones del nudo propietario.

c) Reversión de las instalaciones

Conforme al artículo 487 CC, las mejoras y construcciones fijas incorporadas al inmueble revierten al propietario al término del usufructo, salvo pacto en contrario.

De no regularse expresamente la retirada o indemnización de las instalaciones, LIFE perdería la titularidad de los activos construidos al finalizar el derecho.

3.4. Oponibilidad y formalización registral

Para que el usufructo sea oponible frente a terceros, debe formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad (arts. 3 y 32 LH). Sin inscripción, el derecho no surtirá efectos frente a terceros adquirentes o acreedores del nudo propietario, limitando su eficacia al ámbito interno del contrato. Una vez inscrito, LIFE gozaría de plena protección registral, pudiendo ejercer su derecho durante todo el plazo pactado sin riesgo de interrupción o desconocimiento por terceros.

4. Arrendamiento de finca o inmueble

4.1. Concepto y régimen jurídico

El arrendamiento es un contrato consensual y oneroso por el que una de las partes se obliga a ceder a otra el uso de una cosa determinada por tiempo y precio cierto (art. 1542 y ss. CC).

Su naturaleza es meramente obligacional, ya que confiere al arrendatario un derecho de uso y disfrute personal, pero no un derecho real sobre la cosa.

En el marco del proyecto ECOSUN, el arrendamiento constituiría una cesión temporal del uso de los terrenos a favor de LIFE, sociedad vehículo encargada de construir y explotar el parque fotovoltaico.

Su regulación se apoya en el principio de autonomía de la voluntad (art. 1255 CC), lo que permitiría a las partes adaptar su contenido, duración, rentas, derechos de acceso o resolución anticipada a las necesidades del proyecto

4.2. Ventajas

El arrendamiento presenta determinadas ventajas que, en principio, podrían hacerlo viable como instrumento de cesión del uso del suelo en el marco del proyecto ECOSUN. Estas son:

a) Simplicidad jurídica y flexibilidad contractual

El arrendamiento constituye un instrumento contractual sencillo y de rápida formalización, que permite a las partes pactar libremente sus condiciones esenciales conforme al principio de autonomía de la voluntad (art. 1255 CC).

Esta flexibilidad puede resultar útil en fases iniciales de desarrollo del proyecto.

b) Reversibilidad y facilidad de desinversión

El arrendamiento ofrece una estructura jurídicamente reversible, que permite a LIFE renunciar o resolver el contrato sin las complejidades asociadas a la transmisión o extinción de un derecho real.

Esta característica puede resultar especialmente útil en el sector energético, donde las condiciones regulatorias o de mercado pueden variar durante la vida del proyecto.

4.3. Inconvenientes

Pese a su sencillez y flexibilidad, el arrendamiento también presenta limitaciones significativas desde la perspectiva de un proyecto de larga duración y elevado compromiso financiero, como el de LIFE:

a) Duración incierta y riesgo de resolución anticipada

El arrendamiento depende de la voluntad de las partes y puede extinguirse por las causas generales de resolución contractual o por incumplimiento del arrendatario.

Esta posibilidad de terminación anticipada genera inseguridad jurídica y resulta poco

compatible con la estabilidad que exige una estructura de *project finance*, donde los inversores y financiadores requieren garantías duraderas.

b) Escaso atractivo financiero

Al carecer de naturaleza real, el arrendamiento no puede hipotecarse directamente ni ofrecerse como garantía suficiente ante las entidades financiadoras.

Por ello, no resulta idóneo como soporte jurídico de un proyecto que depende de financiación bancaria o de inversores externos, que demandan derechos registrables y oponibles.

c) Limitaciones derivadas de la comunidad de bienes

En la finca perteneciente a varios comuneros, será necesario el consentimiento unánime de todos ellos para constituir válidamente el arrendamiento (art. 397 CC).

La falta de unanimidad podría perjudicar la operatividad jurídica del proyecto sobre el conjunto de los terrenos afectados.

4.4. Oponibilidad y formalización

Para que el arrendamiento produzca efectos frente a terceros, debe formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad (arts. 3 y 7 LH). De no hacerse, su eficacia quedará restringida al ámbito interno entre arrendador y arrendatario.

Una vez inscrito, el arrendamiento goza de prioridad registral y protege a LIFE frente a posibles transmisiones o gravámenes posteriores, aunque su valor como garantía real sigue siendo limitado frente a figuras como el derecho de superficie.

5. Concesión administrativa para uso privativo

5.1. Concepto y régimen jurídico

En el supuesto de que alguna de las fincas afectadas al proyecto fuera de titularidad pública, el uso del suelo por parte de LIFE debería articularse a través de una concesión administrativa de uso privativo, conforme a los artículos 84 a 102 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Dicha figura constituye un título habilitante para la ocupación del dominio público con

obras o instalaciones fijas (art. 86.3 LPAP), otorgado mediante resolución administrativa formalizada en documento administrativo, que sirve como título inscribible en el Registro de la Propiedad, según lo dispuesto en el artículo 93.2 LPAP.

En este sentido, en supuestos vinculados a actuaciones públicas desarrolladas en régimen concesional y con bienes ya integrados en el dominio público, el Tribunal Supremo ha puesto de relieve la relevancia jurídica de dicha integración demanial y del interés público que condiciona la posición del particular frente a la Administración (STS de 17 de diciembre de 2013).

La concesión tiene naturaleza temporal y de derecho real público, confiriendo al concesionario, en este caso LIFE, la facultad de usar y aprovechar el bien demanial dentro de los límites del título concesional y por un plazo determinado, que no podrá exceder de 75 años, en base al artículo 93.3 LPAP.

El artículo 97 LPAP, establece que, durante el plazo de validez de la concesión, el titular adquiere un derecho real sobre las obras e instalaciones fijas construidas en el dominio público, con los derechos y obligaciones propios del propietario.

Asimismo, y en base al artículo 98 de esta misma ley, dichos derechos son transmisibles e hipotecables, previa autorización de la Administración concedente.

La concesión puede extinguirse por las causas previstas en el artículo 100 LPAP, entre ellas el vencimiento del plazo, el mutuo acuerdo, o la desaparición del bien o agotamiento del aprovechamiento.

Además, haciendo alusión al artículo 92.7g) el título concesional puede ser revocado unilateralmente por razones de interés público, lo que introduce un riesgo jurídico relevante para proyectos a largo plazo.

5.2. Ventajas e inconvenientes

A continuación, se van a analizar las ventajas que se podrían dar:

a) Se permitiría la ocupación legítima de bienes públicos para proyectos energéticos sin necesidad de adquirir la propiedad del suelo.

b) Su duración (hasta 75 años) resultaría compatible con la vida útil de un parque fotovoltaico.

Por otro lado, también podrían darse una serie de inconvenientes:

a) Estaría sujeta al régimen de derecho público, lo que implica un alto grado de control administrativo, posibles revocaciones y necesidad de autorizaciones previas para transmisiones o gravámenes.

b) La reversión de las instalaciones a la Administración al finalizar la concesión, salvo pacto expreso contrario.

5.3. Oponibilidad frente a terceros

La concesión administrativa de uso privativo produce efectos jurídicos desde su otorgamiento, pero para que su titularidad sea oponible frente a terceros, debe constar formalmente en título administrativo y ser objeto de inscripción registral. Conforme al artículo 93.2 de la Ley 33/2003, las concesiones sobre bienes demaniales serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, y su inscripción se practicará de acuerdo con lo previsto en los artículos 206 y 207 de la Ley Hipotecaria, relativos a la inscripción de bienes y derechos del Estado y demás Administraciones Públicas.

6. Valoración final

Tras el análisis de las distintas alternativas jurídicas, el derecho de superficie se revela como la figura que mejor satisface las necesidades operativas, económicas y de seguridad jurídica del proyecto fotovoltaico LIFE, tanto desde la perspectiva del inversor como desde la del financiador.

A diferencia de la compraventa, el derecho de superficie no inmoviliza capital ni incorpora al balance de la sociedad vehículo un activo de elevado valor, evitando así comprometer la flexibilidad financiera y manteniendo la estructura de aislamiento de riesgos propia de una SPV.

Asimismo, reduce la carga fiscal inicial y permite un uso prolongado y seguro del

terreno sin asumir la titularidad del dominio, lo que se traduce en una estructura patrimonial más eficiente y alineada con el modelo de *project finance*.

Frente al usufructo, el derecho de superficie ofrece una duración superior y mayor capacidad de adaptación, al poder alcanzar hasta 99 años de vigencia (75 si interviene una Administración Pública), superando ampliamente el límite de 30 años previsto en el art. 515 CC para personas jurídicas.

Además, el superficiario ostenta propiedad plena y separada sobre las instalaciones, sin las restricciones derivadas del deber de conservación del bien o de la reversión automática que caracterizan al usufructo.

En comparación con el arrendamiento, el derecho de superficie presenta una naturaleza real e inscribible, dotada de eficacia *erga omnes* y plenamente hipotecable, lo que permite su utilización como garantía frente a los financiadores.

El arrendamiento, por el contrario, se limita a generar derechos personales y revocables, inadecuados para un proyecto de inversión a largo plazo que requiere estabilidad y previsibilidad jurídica.

Por último, frente a la concesión administrativa de uso privativo, el derecho de superficie ofrece una seguridad jurídica y económica superior, al no depender de la potestad revocatoria de la Administración ni estar sujeto a un régimen de derecho público. Mientras la concesión puede ser extinguida unilateralmente por razones de interés general (art. 92.7.g LPAP), el derecho de superficie se rige por las normas del derecho privado, lo que garantiza mayor estabilidad, control y protección de las inversiones.

En definitiva, el derecho de superficie constituye una figura jurídicamente sólida, económicamente eficiente y plenamente compatible con las exigencias del sector energético y financiero.

Permite a LIFE ocupar y explotar los terrenos ajenos durante toda la vida útil del parque fotovoltaico, manteniendo la propiedad separada de las instalaciones, garantizando su oponibilidad frente a terceros y su aptitud para ser hipotecada.

Si bien podrían contemplarse figuras accesorias o complementarias, como la constitución de servidumbres o la opción de compra sobre los terrenos, éstas tendrían un carácter

meramente instrumental, sirviendo para reforzar el desarrollo o la eventual transmisión del proyecto, pero no como base estructural del mismo.

Por todo ello, el derecho de superficie se configura como la solución óptima para equilibrar los intereses del propietario del suelo, la sociedad vehículo y los financiadores, asegurando la viabilidad jurídica, económica y operativa del proyecto ECOSUN.

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

2.1. Contexto y objeto del análisis

La finca sobre la que se pretende implantar parte del parque fotovoltaico promovido por ECOSUN pertenece a varios titulares en régimen de comunidad ordinaria o por cuotas, de conformidad con los artículos 392 y siguientes del Código Civil (CC). Los comuneros, con la finalidad de extinguir la comunidad existente, han otorgado un poder a favor de un tercero para que proceda a formar lotes y dividir el suelo entre los condóminos, adjudicando a cada uno su respectiva porción.

El objeto de este epígrafe es analizar si dicho poder, de naturaleza meramente particional, sería suficiente para que el apoderado pueda celebrar los contratos necesarios para permitir el uso de la finca en el desarrollo del proyecto fotovoltaico, y, en caso negativo, determinar los requisitos que habría de reunir el poder adecuado para ello.

2.2. Régimen jurídico de la comunidad ordinaria

Conforme al artículo 392 CC, existe comunidad cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece pro indiviso a varias personas.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 397 CC, ninguno de los condueños puede, sin consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas

pudieran resultar ventajas para todos.

Por su parte, el artículo 398 CC dispone que: *“para la administración y mejor disfrute de la cosa común serán obligatorios los acuerdos de la mayoría de los partícipes.*

No habrá mayoría sino cuando el acuerdo esté tomado por los partícipes que representen la mayor cantidad de los intereses que constituyan el objeto de la comunidad.

Si no resultare mayoría, o el acuerdo de ésta fuere gravemente perjudicial a los interesados en la cosa común, el Juez proveerá, a instancia de parte, lo que corresponda, incluso nombrar un administrador.

Cuando parte de la cosa perteneciere privadamente a un partícipe o a algunos de ellos y otra fuere común, sólo a ésta será aplicable la disposición anterior.”

Finalmente, el artículo 399 CC reconoce a cada condueño la plena propiedad de su parte y la de los frutos y utilidades que le correspondan, y la facultad de disponer libremente de ella, ya sea enajenándola, cediéndola o hipotecándola, si bien precisa que *“el efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los condueños estará limitado a la porción que se adjudique en la división al cesar la comunidad”*.

De la regulación contenida en estos artículos mencionados se desprende que los actos que afecten al dominio o al uso del bien común en su conjunto, como la eventual cesión del terreno para el desarrollo del proyecto fotovoltaico, exceden de la mera administración o gestión ordinaria y, en consecuencia, requieren el consentimiento de todos los comuneros, manifestado bien mediante su comparecencia directa en el contrato, bien a través del otorgamiento de un poder especial que confiera facultades expresas y suficientes para realizar tales actos en nombre de la comunidad.

2.3. Alcance y límites del poder otorgado

El poder conferido por los comuneros al tercero tiene por objeto la formación de lotes y la división del terreno común, con el fin de extinguir la comunidad y adjudicar a cada comunero una finca independiente.

Se trata, por tanto, de un mandato particional, cuyo alcance se limita a operaciones de liquidación y adjudicación, sin extenderse a actos de disposición, gravamen o cesión de uso de los lotes resultantes.

Esta delimitación resulta coherente con la doctrina jurisprudencial, que ha puesto de relieve que, hasta que no se realizan las operaciones de partición y adjudicación, los partícipes ostentan una titularidad de carácter abstracto, siendo precisamente la partición la que transforma esa participación ideal en titularidades concretas sobre bienes determinados (Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de junio de 2008, número 596/2008). En consecuencia, no cabe interpretar extensivamente un poder de naturaleza estrictamente particional como habilitación suficiente para vincular el bien común frente a terceros mediante actos de disposición o contratos de cesión de uso vinculados al proyecto, siendo necesario un mandato expreso y especial en los términos del artículo 1713 CC.

Conforme al artículo 1712 CC, el mandato puede ser general o especial, comprendiendo el primero todos los negocios del mandante y el segundo uno o más negocios determinados.

Por su parte, el artículo 1713 CC dispone que el mandato general solo autoriza los actos de administración, mientras que, para enajenar, hipotecar o realizar actos de riguroso dominio es necesario un mandato expreso y especial.

En virtud del artículo 1259 CC: “ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar por éste autorizado o sin que tenga por la ley su representación legal.

El contrato celebrado a nombre de otro por quien no tenga su autorización o representación legal será nulo, a no ser que lo ratifique la persona a cuyo nombre se otorgue antes de ser revocado por la otra parte contratante.”

De igual modo, el artículo 1727 CC dispone que el mandatario que se exceda de los límites del mandato no obliga al mandante, salvo que éste ratifique expresamente o de manera tácita los actos realizados fuera del encargo.

Aplicando estos preceptos al caso, el poder otorgado por los comuneros, limitado a la división y adjudicación del terreno común, no faculta al apoderado para celebrar contratos que impliquen la utilización o disposición de la finca en el marco del proyecto fotovoltaico, como compraventas, derechos de superficie, arrendamientos de larga duración o servidumbres energéticas.

Cualquier actuación en ese sentido excedería las facultades conferidas y, por

tanto, carecería de eficacia jurídica frente a los comuneros, salvo ratificación expresa de éstos.

2.4 Requisitos que debe reunir el poder

Para que el apoderado pueda válidamente celebrar los contratos necesarios para la implantación y explotación del parque fotovoltaico, el poder otorgado deberá reunir una serie de condiciones jurídicas y formales que garanticen su plena validez y eficacia.

En primer lugar, el poder deberá otorgarse en escritura pública, conforme a lo dispuesto en el artículo 1280.5.º del Código Civil y en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, por implicar actos relativos a derechos reales sobre bienes inmuebles que requieren título público para su acceso al Registro de la Propiedad.

El carácter público del documento no solo asegura la autenticidad y legitimación del otorgante, sino que constituye requisito indispensable para la correcta inscripción de los actos de disposición que posteriormente se formalicen en ejecución del mandato.

En segundo lugar, será imprescindible el consentimiento unánime de los comuneros, conforme a una interpretación sistemática de los artículos 397 y 398 del Código Civil, cuando se trate de actos que excedan de la mera administración y afecten al dominio o al uso del bien común.

El artículo 397 CC prohíbe a cualquier condueño realizar alteraciones en la cosa común sin el consentimiento de los demás, lo que implica la exigencia de unanimidad para los actos de disposición o de gravamen (tales como la constitución de derechos de superficie, arrendamientos de larga duración o servidumbres energéticas). Por su parte, el artículo 398 CC permite los acuerdos por mayoría para los actos de administración y mejor disfrute.

La unanimidad garantiza la plena representación de la comunidad en la actuación del apoderado y evita conflictos de legitimación en la futura constitución de derechos sobre los terrenos afectados. En consecuencia, el poder deberá ser suscrito por la totalidad de los condueños o, en su caso, ratificado expresamente por todos ellos, a fin de cumplir con el principio de consentimiento unánime exigido para los actos de disposición del bien común.

En tercer lugar, el poder habrá de revestir carácter especial y contener facultades expresas, de conformidad con el artículo 1713 CC, que exige mandato expreso para la realización de actos de riguroso dominio.

Ello implica que el documento deberá describir con precisión los actos que el apoderado queda facultado para ejecutar, incluyendo, entre otros:

- la constitución de derechos de superficie o arrendamientos de larga duración sobre los terrenos adjudicados;
- la celebración de contratos de compraventa o de cesión de uso vinculados al proyecto fotovoltaico;
- la firma de documentos públicos y privados, así como la comparecencia ante notario y ante el Registro de la Propiedad para formalizar las correspondientes escrituras e inscripciones;
- y la negociación de las condiciones económicas, plazos y demás elementos esenciales de dichos contratos.

Solo mediante la inclusión de estas facultades expresas puede entenderse que el apoderado dispone de representación suficiente, evitando así eventuales impugnaciones por exceso de mandato o por falta de poder.

En cuarto lugar, deberá determinarse de forma clara la finalidad del mandato, indicando expresamente que las facultades se otorgan para la ejecución del proyecto fotovoltaico promovido por ECOSUN, e incluyendo las gestiones necesarias ante administraciones públicas, entidades financieras o registrales.

La vinculación del poder a una finalidad concreta permitirá delimitar su ámbito de actuación y conferir seguridad jurídica tanto al mandante como a terceros que contraten con el apoderado.

Por último, el poder deberá contar con una vigencia suficiente y prever la acreditación registral de la representación, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que exige que los actos inscribibles sean otorgados por quien figure como titular registral o por quien actúe válidamente en su nombre.

De este modo, se asegurará que el apoderado pueda acreditar ante notario y registro la suficiencia de sus facultades representativas, garantizando que los actos formalizados en ejecución del poder resulten válidos, inscribibles y oponibles frente a terceros,

reforzando la seguridad jurídica del negocio y la estabilidad de la estructura del proyecto durante su desarrollo y explotación.

2.5. Conclusión

El poder inicialmente otorgado por los comuneros no es suficiente para celebrar los contratos que permitan utilizar la finca en el desarrollo del proyecto fotovoltaico. Su contenido se circunscribe a la división y adjudicación del terreno común, sin incluir facultades de disposición o gravamen, que son necesarias para formalizar contratos como arrendamientos de larga duración o derechos de superficie.

En consecuencia, será imprescindible que los comuneros otorguen un nuevo poder notarial, de carácter especial, otorgado por unanimidad y con facultades expresas para disponer, gravar o ceder el uso de los terrenos a favor de la sociedad promotora o de la sociedad vehículo del proyecto.

Dicho poder deberá constar en escritura pública, acreditar su suficiencia representativa a efectos registrales y referir expresamente la finalidad energética del mandato, garantizando así la validez y oponibilidad frente a terceros de los actos realizados por el apoderado, en cumplimiento de los principios de seguridad jurídica y publicidad registral consagrados entre otros en los artículos 1, 2, 3, 20 y 34 LH.

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

La finca sobre la que se proyecta parte de la infraestructura del parque fotovoltaico se encuentra en situación de comunidad ordinaria de bienes, en los términos de los arts. 392 y siguientes del Código Civil, lo que implica que todos los condóminos ostentan una cuota abstracta sobre el conjunto del bien, careciendo de titularidades exclusivas sobre partes determinadas. Esta estructura, como ya se ha analizado en el contexto del caso ECOSUN LIFE, introduce una serie de contingencias jurídicas relevantes: entre ellas, la eventual

necesidad de promover la división judicial de la cosa común, en tanto derecho irrenunciable de cada comunero conforme al art. 400 CC.

La cuestión plantea tres problemas jurídicos:

1. El cauce procesal adecuado para la acción de división;
2. La posibilidad de centralizar los actos de comunicación en el procurador del comunero demandante;
3. El momento procesal en que dicha solicitud debe formalizarse.

A continuación, se desarrolla cada aspecto de manera sistemática.

3.1. El procedimiento declarativo adecuado: juicio verbal

Desde la perspectiva procesal, la determinación del procedimiento declarativo aplicable al ejercicio de la acción de división de cosa común ha quedado expresamente resuelta por la Ley de Enjuiciamiento Civil tras la reforma operada con entrada en vigor el 20 de marzo de 2024. En concreto, el artículo 250.1 LEC incluye de forma expresa entre los asuntos que deben tramitarse por los cauces del juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, aquellos en los que se ejercite la acción de división de cosa común, a la que se refiere el apartado 16.º del citado precepto.

La incorporación explícita de esta acción al catálogo de materias propias del juicio verbal supone una opción legislativa clara por dotarla de un cauce procesal específico, uniforme y predeterminado, desvinculado de cualquier consideración relativa al valor económico del bien objeto de la comunidad. De este modo, el legislador ha querido evitar las dudas interpretativas que tradicionalmente se habían planteado en torno a la aplicación de los criterios generales de determinación del procedimiento por razón de la cuantía, estableciendo una regla especial que prima sobre las disposiciones de carácter general.

En este sentido, el artículo 249.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece con carácter general que se tramitarán por los cauces del juicio ordinario aquellas demandas cuya cuantía exceda de quince mil euros o cuyo interés económico resulte imposible de calcular siquiera de modo relativo. Por su parte, el artículo 251.3.6.^a del mismo texto legal dispone que, en las acciones de deslinde, amojonamiento y división de la cosa común, la cuantía debe determinarse conforme a la regla general de valoración prevista en el propio

artículo 251, esto es, atendiendo al valor de los bienes afectados. No obstante, ambas previsiones generales resultan desplazadas cuando concurre un precepto especial que fija expresamente el cauce procesal aplicable.

En particular, el artículo 250.1.16 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, impone la tramitación de la acción de división de la cosa común por los cauces del juicio verbal, con independencia de su cuantía, incluso en aquellos supuestos en los que el valor del inmueble o la relevancia económica de la operación resulte especialmente elevado.

La consecuencia práctica de esta opción normativa es que la eventual acción judicial de división de la finca en situación de proindiviso sobre la que se proyecta la implantación del parque fotovoltaico deberá sustanciarse necesariamente conforme a las reglas del juicio verbal, reguladas en los artículos 437 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Ello implica la interposición de una demanda con un contenido sustancialmente equiparable al exigido en el juicio ordinario, seguida de la contestación escrita por la parte demandada en el plazo legalmente previsto, y la posterior celebración de una vista en la que se concentrará la práctica de la prueba y la formulación de las alegaciones orales, finalizando el procedimiento mediante sentencia susceptible de recurso de apelación.

En consecuencia, y a la luz de la normativa procesal actualmente vigente, puede afirmarse que si se iniciase un procedimiento judicial de división de cosa común respecto de la finca objeto del proyecto, el procedimiento declarativo procedente sería, en todo caso, el juicio verbal, conforme a lo dispuesto en el artículo 250.1.16 LEC, sin que el valor del inmueble ni la complejidad económica del proyecto energético previsto alteren dicha conclusión.

3.2. Posibilidad de centralizar las notificaciones en el procurador del actor (art. 152.1.2 LEC)

3.2.1. Principio general de los actos de comunicación

La regla general derivada de los arts. 149 a 155 LEC exige que los actos de comunicación procesal se practiquen de manera personal e individualizada respecto de cada uno de los demandados, como manifestación directa del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva. Aplicado al procedimiento de división de cosa común, este principio obligaría a emplazar separadamente a todos los comuneros que integran el proindiviso. Sin embargo, esta exigencia formal puede revelar una complejidad particular en contextos como el analizado, donde no es infrecuente que algunos condueños resulten de difícil localización,

especialmente en comunidades de origen antiguo o con un fuerte componente rural. A ello suele sumarse la existencia de núcleos familiares o comunidades hereditarias no completamente regularizadas, en los que la condición de comunero se transmite de forma sucesiva sin actualización registral, generando una dispersión de titulares y una incertidumbre sobre quién debe ser emplazado y en qué condición.

Asimismo, en este tipo de realidades inmobiliarias se producen con frecuencia desajustes entre la situación registral, la realidad posesoria y la configuración catastral, lo que complica aún más la determinación de los destinatarios de los actos de comunicación. En no pocos casos, además, las cuotas de participación no están claramente delimitadas, ya sea por falta de actualización registral, por transmisiones informales dentro de la familia o, simplemente, por la ausencia de documentación precisa sobre la distribución interna del proindiviso.

Todas estas circunstancias convergen en el caso concreto del proyecto ECOSUN, donde la finca afectada presenta una historia posesoria prolongada, características rurales y una composición de la comunidad susceptible de haber experimentado sucesivas transmisiones intergeneracionales. En un escenario así, la exigencia de realizar notificaciones individuales a cada comunero adquiere una complejidad administrativa y probatoria significativa, incrementando el riesgo de dilaciones procesales y poniendo en tensión la efectividad del proceso. Precisamente por ello, la LEC prevé mecanismos específicos de facilitación de las comunicaciones, como la centralización a través del procurador de la parte actora prevista en el art. 152.1.2, que resultan particularmente adecuados para procedimientos de esta naturaleza.

En este sentido, el artículo 152.1.2 LEC dispone que los actos de comunicación puedan practicarse a través del procurador de la parte que así lo solicite.

Esta previsión tiene una finalidad eminentemente práctica: evitar dilaciones y multiplicidad de gestiones materiales cuando existen numerosos destinatarios de las notificaciones. Su aplicación en litigios sobre comunidades de bienes es jurisprudencialmente aceptada cuando concurren razones objetivas de economía procesal.

La centralización en el procurador del actor no altera la posición procesal de los demás comuneros, no implica representación tácita, y únicamente incide sobre el canal de

recepción de los actos de comunicación, permitiendo al procurador trasladarlos a los comuneros afectados por cualquier medio válido.

Este mecanismo es especialmente adecuado en este caso, dado que la eventual división judicial afectaría a varios comuneros cuyo emplazamiento individual podría retrasar de forma significativa el avance del procedimiento, comprometiendo incluso los plazos de ejecución del proyecto fotovoltaico.

3.3. Momento procesal en el que debe solicitarse la centralización de notificaciones

El artículo 152.1.2 LEC como se ha dicho con anterioridad, prevé que los actos de comunicación puedan practicarse a través del procurador de la parte que así lo solicite. El precepto, al exigir que la parte “lo solicite”, revela que la activación de este sistema de comunicación no opera de oficio, sino únicamente a instancia de parte. La solicitud, por tanto, debe ser expresa, clara e inequívoca, y no puede presumirse ni deducirse implícitamente del contenido de la demanda o de otros escritos procesales.

Esto implica que la parte interesada debe plantearla antes de que se practiquen los actos de comunicación. En la práctica procesal, ello se traduce en que la solicitud debe incluirse: en el propio escrito de demanda, preferentemente en un otrosí procesal, o en un escrito independiente presentado inmediatamente después y siempre antes de la admisión de la demanda.

Para que esta modalidad de comunicación resulte operativa, es imprescindible que la solicitud sea planteada antes de que el tribunal proceda a la práctica de los actos de comunicación iniciales, dado que, conforme al esquema procesal ordinario, el primer acto inmediatamente posterior a la admisión de la demanda es el emplazamiento o notificación a los demandados. Una vez dictado el Decreto de admisión, el Letrado de la Administración de Justicia ordenará la realización de tales emplazamientos por los cauces generales previstos en los arts. 155 y ss. LEC; practicados estos actos, resultaría jurídicamente inviable reconducir las comunicaciones al sistema del art. 152.1.2 LEC, pues el acto ya se habría consumado y la finalidad de la norma, evitar dilaciones y concentrar en un único canal las notificaciones dirigidas a múltiples destinatarios, habría perdido toda eficacia. En consecuencia, cualquier solicitud formulada con posterioridad a la admisión carecería de virtualidad, ya que el órgano judicial habrá ordenado

previamente las comunicaciones por el régimen ordinario, haciendo imposible su modificación ulterior.

3.4 Conclusión

En caso de iniciarse un procedimiento judicial de división de cosa común sobre la finca incluida en el proyecto ECOSUN, el cauce procesal adecuado sería el juicio verbal, conforme a lo dispuesto en el artículo 250.1.16 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que regula la tramitación de este tipo de acciones por dicho procedimiento con independencia de su cuantía. En consecuencia, la acción de división de la cosa común deberá sustanciarse por los trámites del juicio verbal, con independencia del valor del inmueble o de la relevancia económica del proyecto energético.

Asimismo, los actos de comunicación dirigidos a los demás comuneros pueden notificarse válidamente a través del procurador de la parte demandante, al amparo del art. 152.1.2 LEC, mecanismo especialmente idóneo para evitar dilaciones indebidas en comunidades con pluralidad de condueños.

Esta solicitud debe formularse en el propio escrito de demanda, antes de la admisión del procedimiento, para que pueda tener plena eficacia conforme al régimen legal de los actos de comunicación.

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

En el marco del proyecto ECOSUN, y ante la posibilidad de que no todos los comuneros estén dispuestos a enajenar su participación en la finca, se plantea la alternativa de adquirir únicamente el 70% del pleno dominio, permaneciendo el 30% restante en manos de otros copropietarios. Ello obliga a analizar, en primer lugar, qué derechos conservan los comuneros que no transmiten su cuota, y, en segundo lugar, qué instrumentos contractuales o pactos pueden articularse para reducir los riesgos inherentes a esta

estructura de cotitularidad, especialmente en un proyecto que requiere estabilidad, control y previsibilidad sobre el uso del suelo durante un periodo prolongado.

4.1. Derechos de los condóminos que no venden

La adquisición parcial de cuotas indivisas no altera la configuración jurídica de la comunidad, de modo que los comuneros que no venden mantienen íntegramente los derechos que el Código Civil reconoce a todo condueño.

A continuación vamos a analizar a algunos de esos derechos del código civil.

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

Por consiguiente, la entrada del cliente como titular del 70 % no altera ni degrada la naturaleza de ese derecho: quienes no venden su participación continúan siendo copropietarios plenos del 30% del inmueble.

Conforme al artículo 394 CC, estos condóminos conservan también el derecho a servirse de la cosa común según su destino, siempre que no excluyan del uso a los demás ni perjudiquen el interés de la comunidad. En la práctica, ello significa que, aun cuando el cliente ostente una mayoría del 70 %, no puede imponer unilateralmente un uso exclusivo o excluyente del inmueble (vinculado al parque fotovoltaico) sin el consentimiento de los copropietarios restantes o sin la adecuada articulación jurídica.

4.2. Intervención en la administración y disposición del inmueble

Los arts. 397 y 398 CC delimitan el margen de actuación de los condóminos en relación con la cosa común y, en consecuencia, la posición jurídica de los comuneros que no venden. El art. 397 CC establece que ningún comunero puede introducir alteraciones en la cosa común sin el consentimiento de los demás, incluso aunque tales modificaciones

podrían suponer una mejora objetiva para todos. Por su parte, el art. 398 CC dispone que, para los actos de administración y mejor disfrute, serán obligatorios los acuerdos adoptados por la mayoría de los partícipes, entendiéndose por tal la que represente la mayor cantidad de intereses o cuotas en el proindiviso. Cuando no exista mayoría o cuando el acuerdo mayoritario resulte gravemente perjudicial para los interesados, el precepto prevé la posibilidad de que el juez adopte las medidas oportunas e, incluso, designe un administrador.

De esta regulación se desprende que los actos que impliquen alteraciones en la configuración, destino o sustancia de la finca, como los definidos en el art. 397 CC, exigen el consentimiento de todos los condóminos, mientras que los actos de administración ordinaria únicamente requieren mayoría de cuotas conforme al art. 398 CC. Aplicado al caso, ello significa que los comuneros que no venden conservan una capacidad efectiva de impedir la realización de operaciones que, aun siendo esenciales para el proyecto (como la constitución de un derecho de superficie) puedan ser calificadas como alteraciones relevantes de la cosa común y, por tanto, sujetas al consentimiento unánime. Así, aunque el cliente adquiriera el 70 % de las participaciones indivisas, no puede por sí solo llevar a cabo estos actos sin la participación o consentimiento del 30 % restante, lo cual revela la importancia jurídica de los condóminos que no venden en el desarrollo del proyecto.

4.3. Derecho a solicitar la división de la cosa común

El art. 400 CC reconoce a todo comunero el derecho a pedir en cualquier momento la división de la cosa común, salvo pacto de indivisión temporal dentro de los límites legales. Ello incluye, por tanto, a los condueños que han decidido no vender.

Si la finca no fuera cómodamente divisible o desmereciera gravemente por la división, resultaría de aplicación el art. 404 CC, que prevé la venta en pública subasta con reparto del precio entre los comuneros. Este derecho introduce un riesgo evidente para el proyecto: un condómino minoritario podría forzar, en último término, una situación que comprometa la estabilidad del título dominical durante la vida útil de la planta.

4.4. Derecho de retracto de comuneros

Finalmente, debe destacarse el derecho de retracto de comuneros regulado en el art. 1522 CC. Cuando un copropietario transmite su cuota a un tercero extraño a la comunidad, los demás condóminos tienen la facultad de subrogarse en la posición del adquirente, reembolsando el precio pagado, dentro del plazo legal.

En este punto, resulta relevante la doctrina jurisprudencial reciente, que insiste en una interpretación restrictiva del retracto legal de comuneros y en que su ratio radica en evitar la entrada de terceros en la comunidad y favorecer la consolidación del dominio. En este sentido, la STS 134/2021, de 9 de marzo, subraya que el retracto de comuneros solo procede cuando la transmisión se realiza a un extraño a la comunidad, careciendo de sentido cuando el adquirente ya ostenta la condición de comunero, al no cumplirse entonces la finalidad de impedir el acceso de un nuevo copartícipe al proindiviso.

Aplicado al caso concreto, la entrada inicial del cliente en la comunidad, en la medida en que suponga la adquisición de cuotas indivisas por un tercero ajeno al condominio, resulta susceptible del ejercicio del retracto por parte de los comuneros que no venden, lo que puede dificultar la consolidación efectiva del 70 % en manos del adquirente y alterar de manera imprevista la composición del condominio si alguno de ellos decidiera ejercitar dicho derecho. Esta eventualidad introduce un elemento adicional de incertidumbre en el cierre de la operación, al no poder garantizarse plenamente la estabilidad del régimen de titularidades hasta que transcurra el plazo legal para el ejercicio del retracto sin que se produzca su activación.

En definitiva, los condóminos que no venden conservan un conjunto de facultades (uso, administración, disposición, división y retracto) que pueden comprometer seriamente la explotación estable del 70 % adquirido y la financiabilidad del proyecto si no se adoptan medidas contractuales adecuadas destinadas a neutralizar o mitigar dichos riesgos.

4.5. Pactos para eliminar o reducir el riesgo

Ante este escenario, la práctica jurídica aconseja acompañar la adquisición del 70 % de un entramado de pactos obligacionales y, en su caso, de derechos reales voluntarios, que permitan dotar de estabilidad y previsibilidad a la situación de cotitularidad. Entre los

mecanismos posibles, cabe destacar los siguientes, poniendo el acento en los que resultan más adecuados para este contexto.

4.5.1. Opción de compra (call option) sobre el 30 % restante

La herramienta más eficaz para hacer frente al riesgo estructural que supone la pervivencia del 30 % en manos de terceros es la configuración de una opción de compra a favor del cliente sobre la cuota no adquirida, al amparo de los arts. 1255 y 1451 CC.

Mediante esta opción, el comunero o comuneros no vendedores conceden al cliente un derecho potestativo que le permite adquirir en el futuro la participación restante en unas condiciones de precio, plazo y forma de ejercicio previamente determinadas. Su configuración puede vincularse a distintos hitos relevantes del proyecto, como la obtención de la financiación necesaria, la obtención de las autorizaciones administrativas preceptivas, el inicio de la fase de construcción o incluso la voluntad del propio comunero minoritario de transmitir su cuota a un tercero. De este modo, el cliente no solo consolida en el momento presente un 70 % del dominio, sino que se asegura una vía jurídica clara y preestablecida para alcanzar el 100 % de la propiedad cuando así lo requiera la evolución del proyecto o las exigencias de los financiadores. Al mismo tiempo, se impide que el comunero restante pueda utilizar su posición para especular, retrasar la operación o mejorar artificialmente sus condiciones de salida, garantizando una mayor estabilidad y previsibilidad en la estructura del inmueble.

4.5.2. Pactos internos de uso y administración

Paralelamente, resulta aconsejable celebrar pactos internos de uso y administración entre el cliente y los condóminos que no venden, basados en la autonomía de la voluntad (art. 1255 CC) y compatibles con el régimen del art. 398 CC.

A través de estos pactos, el comunero minoritario puede reconocer al cliente una posición preferente en la administración ordinaria del condominio, asumiendo la obligación de no oponerse a las actuaciones necesarias para la ejecución, desarrollo y mantenimiento del proyecto fotovoltaico. Asimismo, puede comprometerse a prestar su consentimiento en aquellos actos que, conforme a los arts. 397 y 398 del Código Civil, requieran unanimidad cuando resulten imprescindibles para la viabilidad del proyecto, y a mantener un deber

de colaboración activa en todos los trámites registrales, administrativos o contractuales que resulten necesarios.

Si bien estos pactos no alteran la titularidad real de las cuotas ni son, por sí mismos, directamente oponibles a terceros sin la correspondiente publicidad registral, sí permiten configurar un marco obligacional sólido inter partes, que reduce de forma significativa el riesgo de bloqueos internos y atribuye al cliente un control funcional coherente con las exigencias de un proyecto de estas características.

4.5.3. Pacto de no ejercicio de la acción de división

Un mecanismo especialmente relevante para asegurar la estabilidad del proyecto consiste en que los condóminos que no venden asuman expresamente la obligación de no ejercitar la acción de división durante un periodo de tiempo determinado, obligación perfectamente válida al amparo del principio de autonomía de la voluntad reconocido en el art. 1255 CC y dentro de los límites que establece el art. 400 CC. Este pacto de indivisión temporal se configura como una obligación de no hacer, mediante la cual el comunero minoritario renuncia a ejercitar durante el plazo pactado un derecho que, en condiciones ordinarias, podría activar en cualquier momento, incluso aunque tal ejercicio resultase incompatible con la continuidad del proyecto.

La utilidad de este pacto es evidente: elimina el riesgo de que, durante fases críticas de la operación, el comunero minoritario promueva un procedimiento de división de la cosa común que pueda desembocar, en caso de indivisibilidad del inmueble, en una venta forzosa en pública subasta conforme al art. 404 CC. La introducción de un compromiso de indivisión temporal, que suele fijarse por periodos de diez años, renovables por acuerdo de las partes, proporciona al proyecto un horizonte de estabilidad mínima indispensable para atraer financiación y para satisfacer las exigencias de los agentes implicados en la operación.

La eficacia del pacto puede reforzarse mediante la incorporación de cláusulas penales o indemnizatorias, destinadas a desincentivar incumplimientos y a compensar al cliente por los perjuicios derivados de un eventual ejercicio indebido de la acción de división.

4.6. Pactos complementarios

Cabe resaltar que, junto al conjunto de pactos que constituyen el núcleo más eficaz de mitigación del riesgo, existen otras figuras contractuales que pueden desempeñar una función complementaria y contribuir a reforzar la estabilidad del proyecto. En este sentido, pueden articularse pactos reforzados en materia de retracto, mediante los cuales el comunero minoritario se comprometa a no ejercitar dicho derecho, o, en caso de hacerlo, a indemnizar al cliente por los daños y perjuicios ocasionados, estableciéndose igualmente sistemas de notificación previa, completa y transparente de cualquier transmisión proyectada. Este tipo de pactos, aun cuando no pueden eliminar el retracto legal reconocido por el art. 1522 CC, sí permiten mitigar su impacto y reducir el margen para conductas oportunistas o desleales por parte del comunero no vendedor.

Asimismo, resulta posible la constitución de servidumbres voluntarias a favor del cliente, configuradas como derechos reales convencionales y destinadas a asegurar jurídicamente la implantación, mantenimiento y operatividad de la planta fotovoltaica sobre la totalidad de la finca, incluso cuando existan varios cotitulares. Estas servidumbres, si bien requieren el consentimiento de todos los comuneros, permiten blindar jurídicamente elementos esenciales del proyecto y reducir la dependencia de la voluntad futura del comunero minoritario, otorgando una protección adicional en escenarios de conflicto o falta de cooperación.

Finalmente, también pueden considerarse los pactos de sindicación o actuación conjunta, mediante los cuales el comunero minoritario se obliga a votar de forma alineada con el cliente en aquellas decisiones que afecten directamente al desarrollo, explotación o consolidación jurídica del proyecto. A través de estos pactos se reduce el riesgo de adopción de decisiones contradictorias en el seno de la comunidad y se dota al cliente de una mayor seguridad en la gobernanza del condominio.

En conjunto, estas figuras complementarias, aun no configurándose como soluciones estructurales por sí mismas, contribuyen a reforzar la arquitectura contractual del proyecto y a reducir los márgenes de incertidumbre derivados de la persistencia de un condominio no plenamente alineado con los intereses del cliente.

4.7. Conclusión

En definitiva, en una situación en la que el cliente solo logra adquirir el 70 % de la finca, los condóminos que no venden conservan un conjunto de derechos que pueden poner en serio riesgo la estabilidad y la rentabilidad del proyecto. Por ello, la simple adquisición mayoritaria de cuotas indivisas no es suficiente, por sí sola, para garantizar el éxito de la operación.

La recomendación jurídica más sólida pasa por acompañar la compraventa del 70 % de una arquitectura contractual específica en la que ocupen un papel central una opción de compra sobre el 30 % restante, unos pactos internos de uso y administración que atribuyan al cliente el control funcional del bien y un pacto de no ejercicio de la acción de división durante un periodo relevante. La combinación de estos mecanismos permite eliminar o, al menos, reducir de manera muy significativa los riesgos derivados de la presencia de condóminos no vendedores, dotando al proyecto de un grado de estabilidad, coherencia y control sobre el activo mucho más acorde con las exigencias propias de una inversión fotovoltaica de largo plazo.

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

I. Introducción

La adquisición por parte de LIFE de los terrenos destinados a la implantación de un parque fotovoltaico constituye una operación jurídicamente compleja, no solo por el elevado importe económico y la proyección temporal del proyecto, sino también por la trascendencia que adquiere la seguridad jurídica del dominio y la aptitud del suelo para el uso energético proyectado. El hecho de que LIFE confíe en las declaraciones de los vendedores respecto a la inexistencia de contaminación y de derechos de terceros obliga a estructurar la operación bajo un modelo de máxima protección contractual, registral y administrativa.

En efecto, la simple buena fe del comprador no lo preserva de riesgos jurídicos significativos. La eventual existencia de servidumbres, arrendamientos, cargas urbanísticas, afecciones reales ocultas, limitaciones administrativas, situaciones posesorias irregulares o incluso contaminación del suelo puede comprometer gravemente la viabilidad del proyecto. No en vano, el propio Código Civil regula las obligaciones de saneamiento por evicción y por cargas ocultas, pero tales mecanismos se revelan insuficientes en operaciones de esta envergadura, dado que actúan *ex post*, cuando el daño ya se ha producido, y no previenen la aparición de conflictos.

Por ello, la operación debe articularse conforme a un triple plano de protección:

1. **Protección ex ante**, mediante una *due diligence* exhaustiva que permita identificar riesgos antes de la transmisión.
2. **Protección registral**, conforme a la Ley Hipotecaria, a fin de que LIFE pueda beneficiarse del sistema de fe pública y de la oponibilidad frente a terceros.
3. **Protección contractual reforzada**, a través de declaraciones y garantías, indemnizaciones específicas y mecanismos financieros que aseguren la responsabilidad del vendedor.

Solo la integración de estos tres niveles garantizará a LIFE que adquiere una propiedad jurídicamente segura, apta para su explotación y blindada frente a eventuales derechos de terceros o pasivos ambientales.

II. La Due Diligence como instrumento de detección y prevención de riesgos

El primer elemento esencial es la realización de una *due diligence* jurídica, urbanística, registral y ambiental, siguiendo los estándares de práctica profesional pertinentes. Lejos de constituir un trámite accesorio, la *due diligence* representa el instrumento que permite transformar la incertidumbre en información jurídicamente relevante.

Desde el punto de vista registral, la Ley Hipotecaria otorga protección al titular inscrito siempre que concurren los requisitos del artículo 34, que establece lo siguiente:

“el tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro.

La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.

Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente.”

Sin embargo, tal protección opera únicamente respecto de aquello que aparece en el Registro; por ello es imprescindible analizar, mediante certificaciones literales y notas continuadas, el estado registral de cada una de las fincas, verificando titularidad, cargas, servidumbres, afecciones fiscales, limitaciones de dominio y, muy especialmente, la existencia de derechos inscribibles no inscritos o situaciones susceptibles de acceso registral que puedan aflorar posteriormente. La revisión del tracto sucesivo regulada en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, permite además garantizar que quien transmite tiene título suficiente para disponer, y que la cadena de titularidad es correcta.

Asimismo, la realidad urbanística requiere una verificación independiente y aparte de la que hemos visto. A tenor de lo dispuesto en los artículos 11, 12, 18 y 20 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015), que configuran el régimen estatutario del suelo, delimitan el contenido del derecho de propiedad y reconocen el derecho de información urbanística, resulta necesario solicitar certificaciones urbanísticas municipales que acrediten la clasificación del suelo, la posible existencia de servidumbres públicas, afecciones derivadas de infraestructuras o de la normativa sectorial, zonas especialmente protegidas, así como la eventual existencia de expedientes de disciplina urbanística que pudieran comprometer la implantación del uso energético proyectado. En este sentido, la situación urbanística de la finca determina no solo su régimen jurídico sino las obligaciones y cargas que pueden recaer sobre ella.

Finalmente, la due diligence ambiental resulta ineludible. En particular, el artículo 100 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, atribuye responsabilidad subsidiaria al propietario del suelo aun cuando no haya sido el causante de la contaminación. Por su parte, el artículo 99 de la misma norma prevé que la declaración administrativa de un suelo como contaminado puede comportar la suspensión o limitación de los derechos de edificación y demás aprovechamientos cuando resulten incompatibles con las medidas de descontaminación, mientras que el artículo 103 obliga a las comunidades autónomas a mantener un inventario de los suelos declarados contaminados y de las descontaminaciones voluntarias. De todo ello se desprende la

necesidad de verificar que el terreno no figure en el correspondiente inventario autonómico de suelos contaminados y, en su caso, promover estudios técnicos ambientales que permitan detectar contaminaciones históricas o riesgos de afecciones futuras que puedan comprometer la implantación del uso energético proyectado.

Estas actuaciones no solo cumplen una función preventiva, sino que constituyen la base para la ulterior estructuración de las cláusulas contractuales, en la medida en que permiten trasladar los riesgos identificados en la due diligence al plano contractual, mediante la articulación de obligaciones, indemnidades y garantías a cargo del vendedor.

III. La seguridad jurídica del adquirente: prioridad registral y fe pública

El sistema registral español representa uno de los mecanismos de protección más potentes para un adquirente oneroso como LIFE. La Ley Hipotecaria, en su artículo 34, confiere la condición de tercero protegido al adquirente de buena fe que inscribe su título en el Registro de la Propiedad. Esto implica que, incluso frente a derechos de terceros no inscritos, el adquirente queda protegido frente a reclamaciones de terceros, siempre que concurren título válido, buena fe e inscripción.

Por este motivo, la operación debe estructurarse de forma que la inscripción de LIFE sea inmediata, evitando lapsos temporales que permitan la aparición de cargas sobrevenidas o la inscripción de títulos contradictorios. En este sentido, resulta recomendable que la escritura pública de compraventa se presente telemáticamente el mismo día de su otorgamiento, a fin de asegurar el cierre registral y la prioridad temporal.

Adicionalmente, el contrato debe incluir como obligación del vendedor la cancelación previa y efectiva de todas las cargas inscritas. La mera obligación de cancelación no basta: la condición de cierre debe supeditar la transmisión a la verificación registral de que las fincas se encuentran libres de cargas. Solo así LIFE adquiere un dominio no hipotecado, no afectado por servidumbres o anotaciones preventivas, y plenamente apto para su explotación.

Incluso cabría plantear, en supuestos de especial riesgo, la solicitud previa de una anotación preventiva conforme a los artículos 42 y 43 de la Ley Hipotecaria, destinada a asegurar la prioridad registral del derecho de adquisición de LIFE mientras se negocian o completan los términos finales de la compraventa.

IV. El contrato de compraventa como instrumento de protección

Si bien la protección registral es fundamental, no es suficiente por sí sola. Existen múltiples contingencias que quedan fuera del ámbito registral y deben cubrirse contractualmente.

La adecuada estructuración del contrato de compraventa exige articular un sistema sólido de declaraciones y garantías del vendedor, orientado a asignar contractualmente los riesgos asociados al objeto transmitido. Dichas declaraciones deben abarcar no solo la titularidad dominical y la ausencia de cargas, sino también las circunstancias urbanísticas, ambientales y posesorias del inmueble, así como la plena compatibilidad del terreno con el uso fotovoltaico proyectado.

El vendedor debe declarar, de forma expresa y detallada, que ostenta la plena propiedad del bien, que el terreno está libre de derechos de terceros y que no existe procedimiento judicial o administrativo que afecte al dominio o a su aptitud de uso. Asimismo, debe manifestar que el suelo no se encuentra contaminado y que no existe ninguna investigación administrativa o reclamación por pasivos ambientales.

El incumplimiento de estas garantías debe dar lugar a un régimen reforzado de responsabilidad e indemnidad contractual, por el cual el vendedor se obliga a indemnizar a LIFE por cualquier daño, pérdida o gasto derivado de la inexactitud de sus declaraciones. Este régimen contractual opera al margen y con mayor intensidad que el régimen legal del saneamiento por evicción y cargas ocultas previsto en los artículos 1474 y ss. del Código Civil, que se revela claramente insuficiente para las necesidades de un proyecto de esta naturaleza.

Para asegurar la eficacia de estas obligaciones, resulta recomendable pactar mecanismos financieros específicos, como la constitución de un *escrow* o la retención de un porcentaje del precio durante un período prolongado que permita cubrir eventuales contingencias. En operaciones de riesgo ambiental, esta técnica es habitual y permite que, en caso de aflorar contaminación preexistente, LIFE disponga de un fondo asegurado sin necesidad de litigar inmediatamente contra el vendedor. Asimismo, podría incorporarse un aval o garantía a primer requerimiento que refuerce la capacidad de recobro del comprador.

V. Protección frente al riesgo de contaminación del suelo

Respecto del riesgo ambiental, se exige un tratamiento jurídico diferenciado. Conforme a la Ley 7/2022, la declaración de un suelo como contaminado genera obligaciones legales de recuperación y puede dar lugar a sanciones administrativas. Además, la responsabilidad se ancla en la condición de titular del suelo, lo que implicaría que LIFE podría verse obligada a asumir responsabilidades ajenas a su actuación.

Con el fin de mitigar este riesgo, la operación debe estructurarse de manera que la eficacia de la compraventa quede supeditada, mediante la correspondiente condición suspensiva, a la obtención de resultados satisfactorios en los informes ambientales previos, conforme al régimen de las obligaciones condicionales previsto en los artículos 1114 y siguientes del Código Civil. Resulta necesario delimitar el concepto de condición suspensiva, configurada como el pacto por el cual la eficacia de un contrato y la exigibilidad de las obligaciones nacidas del mismo, queda subordinada al cumplimiento de un acontecimiento futuro e incierto. En este sentido, no se produce la plenitud de efectos jurídicos en su totalidad hasta que se cumpla la condición.

Adicionalmente, la declaración contractual del vendedor relativa a la inexistencia de contaminación debe configurarse como una garantía autónoma y de larga duración, acompañada de una obligación expresa de indemnización que cubra la totalidad de los costes de descontaminación, los daños derivados, las sanciones administrativas y cualesquiera gastos adicionales que pudieran ser exigidos a LIFE como consecuencia de la contaminación preexistente. La prolongación temporal de esta garantía resulta especialmente necesaria habida cuenta de que la contaminación del suelo puede aflorar varios años después de la adquisición.

Estas previsiones contractuales encuentran amparo en la autonomía de la voluntad reconocida en el artículo 1255 del Código Civil, que permite a las partes distribuir contractualmente los riesgos derivados del régimen legal aplicable a los suelos contaminados, siempre que no resulten contrarias a la ley, la moral ni el orden público.

VI. Derechos de terceros: arrendamientos, servidumbres y ocupaciones

Más allá del análisis registral, resulta imprescindible examinar a posible existencia de arrendamientos rústicos adquiere especial relevancia a la luz de los artículos 12 y 24 de

la Ley 49/2003, de Arrendamientos Rústicos, que reconocen al arrendatario un derecho de duración mínima imperativa, con prórrogas tácitas sucesivas, y establecen un sistema tasado de causas de extinción del contrato en el que no se incluye la transmisión de la finca. En consecuencia, la compraventa no determina la extinción del arrendamiento, quedando el adquirente subrogado en la posición del arrendador, lo que puede generar limitaciones relevantes para la disponibilidad y el uso del suelo.

Asimismo, conforme al artículo 537 del Código Civil, las servidumbres continuas y aparentes pueden adquirirse no solo en virtud de título, sino también por prescripción de veinte años. Por su parte, los artículos 539 y 541 del mismo cuerpo legal precisan, respectivamente, que las servidumbres continuas no aparentes y las discontinuas solo pueden adquirirse mediante título, y que la existencia de un signo aparente de servidumbre entre dos fincas del mismo propietario puede operar como título cuando se enajena una de ellas, salvo pacto o eliminación del signo en el momento de la transmisión. De todo ello se desprende que pueden existir servidumbres reales no inscritas, especialmente continuas y aparentes, cuya identificación exige una inspección material del terreno.

Asimismo, junto a los derechos reales o personales que puedan gravar la finca, debe verificarse la situación posesoria real del terreno, pues la eventual ocupación por terceros sin título puede generar un riesgo inmediato para la disponibilidad del suelo. En este sentido, la STS 691/2020, de 21 de diciembre, ratifica la doctrina consolidada según la cual la ocupación gratuita sin título suficiente puede calificarse como precario, y que cualquiera de los partícipes puede ejercitar acciones en beneficio de la comunidad cuando la pretensión, de prosperar, redunde en provecho común y no en el exclusivo interés del actor, con apoyo en la interpretación del artículo 394 CC. En consecuencia, para evitar litigios posesorios que paralicen el proyecto, resulta esencial que la operación se cierre con entrega efectiva de la posesión y con un reparto claro de riesgos frente a eventuales ocupantes.

En este contexto, el contrato de compraventa debe imponer al vendedor la obligación de entregar la posesión material del inmueble libre de ocupantes y de cualesquiera gravámenes no inscritos, asumiendo contractualmente la responsabilidad por su eventual aparición posterior.

Finalmente, deberán considerarse los eventuales derechos legales de adquisición preferente que pudieran resultar aplicables conforme a la normativa civil o autonómica en materia de suelo rústico, cuya correcta notificación a los titulares legitimados o, en su caso, la obtención de su renuncia expresa, deberá integrarse como requisito previo al cierre de la operación.

VII. Conclusión

La mejor protección para LIFE frente a derechos de terceros y frente a la contaminación no reside en un único mecanismo jurídico, sino en la combinación sistemática y armónica de varios instrumentos. La integración de una due diligence rigurosa, una estructura contractual sólida y un uso inteligente de la protección registral da lugar a un sistema de garantías robusto que minimiza el riesgo jurídico y salvaguarda la viabilidad del proyecto fotovoltaico.

Con esta estructura, LIFE no solo adquiere un suelo apto y seguro, sino que lo hace con el máximo nivel de protección que permite el ordenamiento jurídico español.

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

I. Consideraciones generales

En el contexto del proyecto fotovoltaico ECOSUN, la transmisión del suelo se integra en una operación jurídica de carácter complejo, dirigida a posibilitar la ejecución de una infraestructura energética de largo plazo y elevada intensidad inversora. En este tipo de operaciones, el estado jurídico, físico y medioambiental del suelo constituye un elemento esencial del consentimiento prestado por el adquirente o beneficiario del derecho.

Conforme al artículo 7.1 del Código Civil, los derechos deben ejercitarse conforme a las exigencias de la buena fe, principio que impregna tanto la fase precontractual como la ejecución del contrato. Este deber se concreta, en el ámbito contractual, en la obligación de actuar lealmente y de no ocultar información relevante que pueda afectar a la finalidad

económica perseguida por la otra parte, tal y como resulta del artículo 1258 del Código Civil, que integra en el contenido obligacional del contrato todos los deberes derivados de la ley y de la buena fe objetiva.

La ocultación de circunstancias tales como la existencia de contaminación del suelo, la presencia de derechos de terceros o cargas no aparentes, o cualquier otra limitación relevante que imposibilite o dificulte gravemente el desarrollo del proyecto fotovoltaico, constituye un incumplimiento contractual imputable al transmitente, del que se derivan diversas acciones a favor de LIFE.

II. Acciones contractuales derivadas del incumplimiento del deber de información

1. Acción de resolución contractual por incumplimiento esencial

Cuando la información ocultada por los transmitentes tenga carácter esencial, LIFE podría ejercitar la acción resolutoria prevista en el artículo 1124 del Código Civil.

Este precepto reconoce a la parte cumplidora la facultad de optar entre exigir el cumplimiento del contrato o instar su resolución, con la correspondiente indemnización de daños y perjuicios en ambos casos, cuando la otra parte incumple sus obligaciones.

En concordancia con la consolidada doctrina jurisprudencial, la resolución contractual no procede ante cualquier incumplimiento, sino únicamente frente a aquellos que puedan calificarse como esenciales, en la medida en que resulten aptos para frustrar la finalidad económica del contrato. En este sentido, la STS 638/2013, de 18 de noviembre, ha señalado expresamente que la facultad resolutoria debe reservarse a aquellos supuestos en los que el acreedor queda sustancialmente privado de aquello que tenía derecho a esperar conforme al contenido obligacional pactado.

La resolución contractual permitiría a LIFE desligarse de una operación jurídicamente insegura, recuperando las prestaciones realizadas y reclamando los perjuicios derivados del incumplimiento.

2. Acción de cumplimiento contractual con indemnización de daños y perjuicios

Alternativamente, LIFE podría optar por exigir el cumplimiento del contrato junto con la correspondiente indemnización de daños y perjuicios, de conformidad con el artículo 1101 del Código Civil, que establece la responsabilidad del deudor por dolo, negligencia o morosidad en el cumplimiento de sus obligaciones.

Esta vía resulta especialmente adecuada en aquellos supuestos en los que el incumplimiento sea susceptible de subsanación, al permitir a LIFE exigir el cumplimiento defectuoso del contrato junto con la correspondiente indemnización de daños y perjuicios, de conformidad con los artículos 1101 y 1106 del Código Civil. A estos efectos, el artículo 1106 precisa que la indemnización comprende tanto el daño emergente, esto es, el valor de la pérdida efectivamente sufrida; como el lucro cesante, entendido como la ganancia dejada de obtener. Esta distinción adquiere especial relevancia en el contexto de un proyecto energético como ECOSUN, en el que la ocultación de información esencial sobre el estado del suelo puede generar, de un lado, costes directos vinculados a la investigación y descontaminación o a la regularización jurídica del inmueble mediante la cancelación de cargas o derechos de terceros no declarados, y, de otro, pérdidas económicas derivadas de los retrasos y sobrecostes ocasionados en el desarrollo del proyecto y en su puesta en operación.

III. Acciones específicas en caso de transmisión del dominio: saneamiento por cargas y vicios ocultos

1. Saneamiento por cargas o gravámenes ocultos

Si la operación finalmente se configurara como una compraventa, resultaría plenamente aplicable el régimen de saneamiento por cargas previsto en el Código Civil. En virtud del artículo 1461 CC, el vendedor no solo está obligado a la entrega de la cosa vendida, sino también a su saneamiento. Dentro de este deber, el Código Civil regula expresamente la responsabilidad del vendedor por cargas o gravámenes ocultos.

En particular, el artículo 1474 establece que el vendedor responde frente al comprador tanto de la posesión legal y pacífica de la cosa vendida como de los vicios o defectos

ocultos, configurando así el marco general de garantías que rige en toda transmisión onerosa.

Dentro de ese régimen, el artículo 1483 CC contempla específicamente los supuestos en los que la finca vendida se encuentra afectada por cargas o servidumbres no aparentes que no hayan sido mencionadas en el contrato. En tales casos, el comprador puede optar entre la rescisión del contrato o la indemnización correspondiente, reforzándose así la protección del adquirente frente a derechos de terceros ocultos, incluso aunque el vendedor los desconociera.

Este régimen civil se articula, además, con los principios registrales. Conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria, los asientos del Registro *“están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud”*. Asimismo, el artículo 38 LH proclama la presunción de exactitud y de pertenencia de los derechos inscritos a favor del titular registral.

De ello se deriva que el Registro no ampara situaciones extrarregistrales ocultas que perjudiquen al adquirente, pues dichas situaciones quedan fuera del ámbito de protección de la fe pública registral.

En consecuencia, si LIFE adquiriera confiando legítimamente en la apariencia registral es decir, en la inexistencia de cargas no inscritas ni declaradas, y posteriormente aparecieran derechos de terceros ocultos, no inscritos o silenciados por los transmitentes, LIFE quedaría habilitada para ejercer las acciones civiles de saneamiento previstas en los arts. 1474 y 1483 CC, incluida, en su caso, la indemnización correspondiente frente a los vendedores.

2.Saneamiento por vicios ocultos del suelo

La eventual existencia de contaminación en el terreno constituye, desde la perspectiva del Código Civil, un vicio oculto en el sentido del artículo 1484 CC, en tanto se trata de un defecto no aparente, preexistente a la transmisión y que hace el inmueble impropio para el uso al que se destina o disminuye gravemente su utilidad.

Conforme al artículo 1485 CC, el vendedor responde incluso de los vicios ocultos que ignorase, reforzándose así el carácter objetivo de esta obligación legal de saneamiento.

En consecuencia, de acreditarse la existencia de una contaminación preexistente y no revelada, LIFE quedaría habilitada para ejercitar las acciones derivadas del saneamiento por vicios ocultos previstas en el artículo 1486 del Código Civil. En virtud de dicho precepto, LIFE podría optar entre la *acción redhibitoria*, dirigida a obtener la resolución de la compraventa, o la *acción quanti minoris*, encaminada a lograr una reducción proporcional del precio satisfecho. Todo ello se entiende sin perjuicio de la posibilidad de reclamar la correspondiente indemnización de daños y perjuicios cuando concorra dolo por parte del vendedor o un incumplimiento de los deberes legales o contractuales que le eran exigibles.

IV. Responsabilidad específica en materia de suelos contaminados (Ley 7/2022)

La Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, regula en su Título VIII el régimen jurídico aplicable a los suelos contaminados, estableciendo obligaciones específicas relativas tanto a la prevención como a la identificación, declaración y recuperación de estos suelos. Este título mantiene el sistema ya existente en la normativa anterior, articulando un procedimiento administrativo de declaración de suelo contaminado y configurando un régimen de responsabilidades que determina, con carácter prioritario, la obligación de descontaminación a cargo de quienes hayan causado la contaminación, sin perjuicio de las obligaciones que, en determinados supuestos, puedan recaer sobre el propietario del terreno.

En este marco normativo, si los transmitentes hubieran ocultado la existencia de un suelo contaminado, LIFE estaría facultada para exigir contractualmente la asunción íntegra de las obligaciones económicas derivadas de dicha situación. Esto incluiría los costes de investigación, recuperación y descontaminación que pudieran imponerse por la Administración competente, en tanto la ocultación frustra el equilibrio propio del contrato y altera de forma sustancial las condiciones de la adquisición.

V. Acciones de repetición en el marco de la Ley 26/2007 de Responsabilidad Medioambiental

La Ley 26/2007, de Responsabilidad Medioambiental, establece un régimen administrativo de responsabilidad de carácter objetivo e ilimitado, basado en el principio

de que “*quien contamina paga*”, tal como se recoge en su preámbulo y en el artículo 1 de la ley. Conforme al artículo 3.1 de la misma ley, la responsabilidad medioambiental derivada de actividades incluidas en el Anexo III opera, aunque no exista dolo, culpa o negligencia, lo que evidencia que el régimen aplicable es de carácter objetivo.

Por su parte, el artículo 9 de la ley 26/2007, concreta las obligaciones del operador responsable, imponiéndole la adopción y ejecución de todas las medidas necesarias de prevención, evitación y reparación, así como la obligación de sufragar íntegramente sus costes, cualquiera que sea su cuantía, cuando resulte responsable del daño medioambiental.

Asimismo, el artículo 16 de la Ley 26/2007 reconoce expresamente que el operador que haya debido adoptar medidas de prevención, de evitación de nuevos daños o de reparación puede ejercitar acciones de repetición frente a cualquier tercero que sea causante o responsable, con o sin culpa, del daño medioambiental o de la amenaza que motivó la actuación. De este modo, el operador que inicialmente asume los costes derivados de la actuación administrativa puede trasladarlos al verdadero responsable de la contaminación, recuperando íntegramente los gastos en los que hubiera incurrido.

En este sentido, si LIFE se viera obligada por la Administración competente a ejecutar medidas de reparación medioambiental derivadas de la contaminación preexistente del suelo, podría posteriormente ejercitar la acción de repetición frente a los transmitentes cuando se acreditase que éstos hubieran ocultado dolosamente la contaminación existente o hubieran actuado en contradicción con los deberes de información y cooperación exigibles en el marco contractual.

VI. Conclusión

En definitiva, si los transmitentes hubieran ocultado información relevante sobre el estado del suelo que pudiera afectar negativamente al desarrollo del proyecto ECOSUN, LIFE dispondría de un amplio abanico de acciones jurídicas para proteger su posición. En primer lugar, podría optar por la resolución del contrato o exigir su cumplimiento con la correspondiente indemnización, conforme al régimen general del Código Civil. Asimismo, en caso de haberse formalizado la operación como una compraventa, LIFE tendría a su alcance las acciones de saneamiento por cargas o por vicios ocultos, según los artículos 1483 y 1484 y siguientes del mismo cuerpo legal. A ello se suma la

posibilidad de exigir las responsabilidades específicas previstas en la Ley 7/2022 en materia de suelos contaminados, tanto en relación con las obligaciones de información y recuperación como respecto de los costes administrativos asociados. Finalmente, la Ley 26/2007 de Responsabilidad Medioambiental le permitiría ejercitar las acciones de repetición contra los verdaderos causantes del daño medioambiental en caso de que LIFE hubiera debido asumir inicialmente las medidas de prevención, evitación o reparación.

VI. CONCLUSIONES FINALES

El presente Trabajo de Fin de Máster, concebido en formato de dictamen jurídico, ha tenido por objeto analizar de manera integral la viabilidad jurídica del proyecto fotovoltaico promovido por ECOSUN, articulado a través de la sociedad vehículo LIFE, desde una perspectiva eminentemente civil, registral y contractual. A lo largo del trabajo se han analizado las distintas contingencias jurídico-inmobiliarias que concurren en el caso, proponiendo soluciones técnicamente sólidas y alineadas con la práctica profesional del asesoramiento empresarial en proyectos energéticos de gran envergadura.

En primer lugar, el análisis de los distintos regímenes jurídicos de uso del suelo ha permitido constatar que no todas las figuras previstas en el ordenamiento ofrecen el mismo grado de estabilidad, seguridad jurídica y compatibilidad financiera. Frente a alternativas como la compraventa, el usufructo, el arrendamiento o la concesión administrativa, el derecho de superficie se configura como la solución óptima para el proyecto LIFE, al tratarse de un derecho real inscribible, de larga duración, plenamente oponible frente a terceros y susceptible de hipoteca. Esta figura permite a la sociedad vehículo explotar el suelo durante toda la vida útil de la instalación sin inmovilizar capital, preservando el principio de aislamiento de riesgos propio de las estructuras de project finance y satisfaciendo las exigencias de los financiadores.

En segundo término, se ha analizado la relevancia crítica de la seguridad registral en proyectos de infraestructura energética, especialmente cuando concurren fincas no inmatriculadas o situaciones de cotitularidad. La necesidad de regularizar previamente la situación registral de los terrenos, así como de formalizar e inscribir los derechos reales constituidos, se presenta como condición indispensable para garantizar la eficacia erga

omnes de los derechos de LIFE y para evitar la aparición de conflictos con terceros adquirentes o acreedores.

Asimismo, el estudio específico de la finca en régimen de comunidad de bienes ha permitido identificar los riesgos estructurales que dicha situación introduce para el proyecto, en particular la exigencia de unanimidad para los actos de disposición, el derecho de cualquier comunero a instar la división de la cosa común y la posibilidad de ejercicio del retracto legal. Estos elementos evidencian que la mera adquisición parcial de cuotas indivisas no proporciona, por sí sola, la estabilidad jurídica necesaria para un proyecto de larga duración, siendo imprescindible articular mecanismos contractuales adicionales que mitiguen dichos riesgos.

En este contexto, se han propuesto un conjunto coherente de pactos jurídicos que, sin alterar la titularidad dominical, permiten dotar al proyecto de previsibilidad, continuidad y control funcional sobre el inmueble. Estos pactos, permiten reducir de forma significativa la capacidad de bloqueo del comunero minoritario y refuerzan la financiabilidad del proyecto.

Por otro lado, el análisis del poder otorgado por los comuneros ha puesto de manifiesto que un mandato de naturaleza meramente particional resulta insuficiente para la celebración de contratos necesarios para la implantación y explotación del parque fotovoltaico. Para que el apoderado pueda actuar válidamente, es imprescindible un poder especial, otorgado por unanimidad, en escritura pública y con facultades expresas de disposición, gravamen y cesión de uso, adecuadamente delimitado en cuanto a su finalidad energética y con plena suficiencia representativa a efectos registrales.

Finalmente, el examen de la eventual división judicial de la cosa común ha permitido aclarar, a la luz de la normativa procesal vigente tras la reforma de 2024, que dicha acción debe sustanciarse por los cauces del juicio verbal con independencia de la cuantía, así como que resulta jurídicamente viable la centralización de los actos de comunicación a través del procurador del actor, siempre que se solicite de forma expresa y en el momento procesal oportuno. Este análisis refuerza la idea de que incluso los escenarios litigiosos deben ser anticipados y gestionados desde una perspectiva estratégica, minimizando su impacto sobre el desarrollo del proyecto.

En conclusión, el dictamen evidencia que la correcta estructuración jurídica de un proyecto fotovoltaico no depende de una única decisión aislada, sino de la combinación coordinada de soluciones reales, contractuales y registrales, adoptadas con una visión preventiva y de largo plazo. El derecho de superficie, acompañado de pactos complementarios y de una adecuada regularización registral y representativa, permite equilibrar los intereses del propietario del suelo, de la sociedad vehículo y de los financiadores, asegurando la viabilidad jurídica, económica y operativa del proyecto ECOSUN–LIFE durante toda su vida útil.

VII. BIBLIOGRAFÍA

Legislación:

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

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

Ley de 8 de febrero de 1946 por la que se aprueba la Ley Hipotecaria.

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

Ley 26/2007, de 23 de octubre, de responsabilidad medioambiental. (2007).

Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos. (2003).

Ley 33/2003, de 5 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas. (2003).

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. (1993).

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. (2015).

Obras doctrinales:

Albaladejo, M. (2013). Derecho Civil I: Introducción y parte general (19.^a ed.). Edisofer.

Díez-Picazo, L., & Gullón, A. (2018). Sistema de Derecho civil: Derechos reales en general. Posesión. Propiedad. El registro de la propiedad (12.^a ed.). Tecnos.

Castán Tobeñas, J., & García Cantero, G. (2008). Derecho civil español, común y foral: Tomo III. Derecho de obligaciones. La obligación y el contrato en general (17.^a ed.). Madrid: Reus.

Jurisprudencia:

Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de noviembre, número 638/2013

Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de mayo de 2024, número 2171/2024

Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de diciembre de 2013, número 1623/2013

Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de junio de 2008, número 596/2008

Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de marzo de 2021, número 134/2021

Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de diciembre de 2020, número 691/2020

Webs fuentes del dictamen:

BBVA. ¿Qué es el impuesto de actos jurídicos documentados? <https://www.bbva.com/es/salud-financiera/que-es-el-impuesto-de-actos-juridicos-documentados/>

Conceptos Jurídicos. *Acción quanti minoris*. <https://www.conceptosjuridicos.com/accion-quant-minoris/>

Conceptos Jurídicos. *Acción redhibitoria*. <https://www.conceptosjuridicos.com/accion-redhibitoria/>

Conceptos Jurídicos. *Arrendamiento*

rústico. <https://www.conceptosjuridicos.com/arrendamiento-rustico/>

Conceptos Jurídicos. *Derecho de*

superficie. <https://www.conceptosjuridicos.com/derecho-de-superficie/>

Consejo General del Poder Judicial. *El Tribunal Supremo sienta las bases sobre cuándo un incumplimiento contractual debe considerarse determinante para su resolución*. <https://www.poderjudicial.es/cgpj/ca/Poder-Judicial/Tribunal-Suprem/Noticias-Judiciales/El-Supremo-sienta-las-bases-sobre-en-que-casos-un-incumplimiento-de-contrato-debe-considerarse-determinante-para-su-resolucion>

La Ley. Guías jurídicas: derechos reales. <https://guiasjuridicas.laley.es/Content/Documento.aspx>

Lagares Abogados. *El contrato de compraventa sujeto a condición*. <https://lagares-abogados.com/lagares-actualidad/contrato-compraventa-condicion/>

López-Íbor Abogados. *Derechos reales: clasificación y tipos*. <https://lopez-iborabogados.com/article/derechos-reales-clasificacion-y-tipos/>

Noticias Jurídicas. *El TS establece los requisitos para apreciar que un incumplimiento contractual puede considerarse esencial y justificar su resolución*. <https://noticias.juridicas.com/actualidad/jurisprudencia/5837-el-ts-establece-los-requisitos-para-apreciar-que-un-incumplimiento-contractual-puede-considerarse-esencial-y-justificar-su-resolucion-/>

SEPIN. (2021, 30 de junio). *Bien inmueble en proindiviso: actos de administración y de disposición*. <https://blog.sepin.es/blog/2021/06/30/bien-inmueble-proindiviso-actos-administracion-disposicion/>

Simarro Abogados. *Diferencias entre nuda propiedad, usufructo y pleno dominio*. <https://simarroabogados.com/blog/diferencias-nuda-propiedad-usufructo-pleno-dominio/>

Strategik. *Project finance: qué es y cómo utilizarlo para financiar grandes proyectos.* <https://strategik.es/project-finance-que-es-y-como-utilizarlos-para-financiar-grandes-proyectos/>