



**Universidad Pontificia de Comillas**

Facultad de Derecho

**MÁSTER DE ACCESO A LA ABOGACÍA Y LA PROCURA: ESPECIALIDAD EN  
RELACIONES JURÍDICO-PRIVADAS**

**TRABAJO DE FIN DE MÁSTER**

Curso académico 2025/2026

**Tutora:** María del Carmen Temprano Vázquez

**Alumna:** Beatriz Infante Cano

## Índice

<b>1.</b>	<b>Antecedentes fácticos .....</b>	4
<b>2.</b>	<b>De los regímenes jurídicos disponibles para configurar el derecho de uso del suelo por un mínimo de 30 años.....</b>	5
<b>2.1</b>	<b>Derecho de Superficie.....</b>	5
2.1.1	Ámbito objetivo: Regulación normativa vigente y desarrollo jurisprudencial ...	5
2.1.2	Ámbito subjetivo: Titularidad y naturaleza real del derecho .....	6
2.1.3	Ámbito temporal .....	7
2.1.4	Ámbito registral .....	7
2.1.5	Especialidades del régimen de Comunidad de Bienes .....	8
<b>2.2</b>	<b>Arrendamiento de Suelo presuntamente rústico.....</b>	10
2.2.1	Ámbito objetivo: Regulación normativa vigente y desarrollo jurisprudencial .	10
2.2.2	Ámbito subjetivo: Titularidad y naturaleza real del derecho .....	11
2.2.3	Ámbito temporal .....	12
2.2.4	Ámbito registral .....	12
2.2.5	Especialidades del régimen de Comunidad de Bienes .....	12
<b>2.3</b>	<b>Enfiteusis o cesión a largo plazo .....</b>	13
2.4.1	Ámbito objetivo: Regulación normativa vigente y desarrollo jurisprudencial .	13
2.4.2	Ámbito subjetivo: Titularidad y naturaleza real del derecho .....	14
2.4.3	Ámbito temporal .....	14
2.4.4	Ámbito registral .....	15
2.4.5	Especialidades del régimen de Comunidad de Bienes .....	15
<b>2.4</b>	<b>Usufructo .....</b>	16
2.4.1	Ámbito objetivo: Regulación normativa vigente y desarrollo jurisprudencial .	16
2.4.2	Ámbito subjetivo: Titularidad y naturaleza real del derecho .....	17
2.4.3	Ámbito temporal .....	17
2.4.4	Ámbito registral .....	18
<b>2.5</b>	<b>Conclusiones prácticas: idoneidad del derecho de superficie para la cesión del uso del suelo destinada a la ejecución del proyecto fotovoltaico .....</b>	18

<b>3. De la eficacia del poder otorgado a un tercero a efectos de contratación para el desarrollo del proyecto.....</b>	<b>20</b>
<b>4. De la posibilidad de incoación del procedimiento de división de cosa común referido al suelo.....</b>	<b>22</b>
<b>4.1 De la naturaleza del procedimiento judicial de división de cosa común .....</b>	<b>22</b>
<b>4.2 De la figura del Procurador y los actos de notificación .....</b>	<b>22</b>
<b>4.3 De la viabilidad de compraventa del suelo y los derechos de condóminos.....</b>	<b>23</b>
4.3.1 De los derechos de los copropietarios del 30% restante de la finca.....	23
4.3.2 De la mitigación de los riesgos originados en la copropiedad de la finca.....	24
<b>4.4 Pacto de indivisión temporal.....</b>	<b>25</b>
<b>4.5 Cláusula de refuerzo del retracto .....</b>	<b>25</b>
<b>4.6 Cláusula de incumplimiento .....</b>	<b>25</b>
<b>5. De la protección frente a terceros desconocidos a fecha de la compraventa, con derechos sobre el objeto de la misma.....</b>	<b>26</b>
<b>6. De la concreta operación de compraventa: régimen jurídico de las acciones que ostenta el comprador.....</b>	<b>27</b>
<b>6.1 Obligación de saneamiento por evicción.....</b>	<b>28</b>
<b>6.2 Obligación de saneamiento por vicios ocultos .....</b>	<b>29</b>
<b>7. Conclusiones .....</b>	<b>31</b>

## 1. Antecedentes fácticos

A título introductorio, conviene desarrollar los antecedentes de hecho del caso objeto del presente informe jurídico. Así, ECOSUN es un grupo empresarial dedicado a la instalación y explotación de parques de energía solar fotovoltaica. En el marco de su estrategia de expansión, ha encomendado el análisis jurídico-inmobiliario y contractual de un nuevo proyecto que se desarrollará a través de una sociedad vehículo (SPV) denominada LIFE, cuya finalidad es centralizar los riesgos asociados a la operación. LIFE será titular de todos los componentes que integren la infraestructura del parque, de los derechos de uso del suelo y, eventualmente, de la propiedad del mismo, así como de los créditos derivados de la venta de energía.

El proyecto requiere garantizar el uso continuado de varias hectáreas durante toda la vida útil de la instalación, estimada en treinta años. Dicho perímetro está conformado por cinco fincas, de las cuales dos no constan inscritas en el Registro de la Propiedad y una pertenece a varias personas en régimen de comunidad de bienes. Esta circunstancia plantea riesgos relevantes en términos de seguridad jurídica, especialmente en lo relativo a la oponibilidad frente a terceros y a la estabilidad del derecho de uso.

Dada la magnitud de la inversión y los elevados costes de instalación, resulta imprescindible que el uso del suelo se mantenga constante, sin riesgo de privación por derechos o facultades de terceros. Además, el proyecto requerirá financiación externa, siendo previsible que las entidades financieras exijan garantías consistentes sobre los activos inmobiliarios.

En este contexto, el análisis jurídico debe dar respuesta a cuestiones clave como la configuración de los derechos de uso del suelo, la suficiencia de los poderes otorgados por los comuneros, las implicaciones de una eventual división judicial de la cosa común, los riesgos derivados de adquirir solo una parte de la finca, y las medidas para proteger a LIFE frente a derechos desconocidos de terceros o frente a la ocultación de información relevante por los transmitentes. Todo ello con el objetivo de diseñar una estructura contractual y registral que proporcione la máxima seguridad jurídica y viabilidad al proyecto fotovoltaico.

## **2. De los regímenes jurídicos disponibles para configurar el derecho de uso del suelo por un mínimo de 30 años.**

Para garantizar el uso continuado del suelo durante 30 años, se analizan las siguientes figuras jurídicas: derecho de superficie, arrendamiento de suelo, enfiteusis, usufructo y compraventa.

### **2.1 Derecho de Superficie**

2.1.1 Ámbito objetivo: Regulación normativa vigente y desarrollo jurisprudencial

En primer lugar, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, Ley del Suelo), en su Capítulo III, regula el denominado Derecho de Superficie.

Concretamente, el artículo 53 de este cuerpo normativo dispone:

*“El derecho real de superficie atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas”.*

Así, el derecho de superficie únicamente puede recaer sobre bienes inmuebles, ya sean de naturaleza urbana o rural. Se configura sobre fincas o solares que permitan edificar, sembrar o plantar. Esta restricción responde a la esencia del derecho, que persigue la separación temporal entre la propiedad del suelo y la titularidad de lo edificado o plantado.

Por otro lado, el ámbito objetivo del derecho comprende distintos espacios dentro de la finca objeto. En este sentido, se extiende a la rasante, entendida como la línea de suelo donde se asientan las construcciones; al vuelo, que abarca el espacio aéreo sobre la finca; y al subsuelo, permitiendo la ejecución de obras bajo la superficie del terreno. Esta amplitud espacial otorga al superficiario una facultad real que no se limita a la superficie física, sino que se proyecta verticalmente en ambas direcciones.

### 2.1.2 Ámbito subjetivo: Titularidad y naturaleza real del derecho

El propietario del suelo, también denominado constituyente, es el único sujeto que puede constituir el derecho de superficie. Esta facultad exclusiva deriva de su condición de titular de la finca, ya sea de naturaleza pública o privada, lo que garantiza que su consentimiento resulte constitutivo del derecho. Así, la intervención del propietario no es meramente formal, sino que constituye el presupuesto esencial para la existencia del derecho real, dado que sin su voluntad no puede producirse la separación jurídica entre el suelo y lo edificado.

Este mismo artículo 53 de la Ley del Suelo, presenta una serie de derechos inherentes al propietario del suelo durante la vigencia del derecho; entre los que destaca el derecho de reversión. La reversión automática, se produce de manera imperativa al extinguirse el derecho de superficie, ya sea por el transcurso del plazo pactado o por cualquier causa prevista en el título constitutivo; implicando que las construcciones, edificaciones o plantaciones reivierten al propietario sin obligación de indemnización, salvo pacto expreso en contrario. Asimismo, en virtud del apartado cuarto del artículo 54 de la Ley del Suelo, el propietario del suelo conserva la facultad de transmitir y gravar su derecho con independencia del derecho del superficiario, sin que sea necesario el consentimiento de este último. Esta prerrogativa se extiende al subsuelo, que permanece vinculado al dominio del propietario y podrá ser objeto de transmisión o gravamen conjuntamente con el suelo, salvo que el subsuelo haya sido expresamente incorporado al derecho de superficie en el título constitutivo. Esta regulación evidencia la autonomía jurídica del dominio sobre el suelo frente al derecho real de superficie, motivo a tener en cuenta al elegir qué régimen le conviene a la sociedad LIFE.

Por otro lado, el superficiario es la persona física o jurídica que adquiere el derecho real de superficie, que en este caso sería la Sociedad LIFE. Este sujeto ostenta una propiedad temporal y segregada sobre las construcciones, plantaciones o edificaciones realizadas, manteniendo una clara separación respecto de la propiedad del suelo. Esta titularidad diferenciada confiere al superficiario un poder directo e inmediato sobre lo edificado, que se proyecta durante el plazo pactado, sin que ello implique la adquisición del dominio sobre el terreno. De este modo, se consolida la naturaleza excepcional del derecho de superficie frente al principio general de accesión recogido en el artículo 361 del Código Civil.

Además de ostentar la titularidad temporal sobre lo edificado, el superficiario asume una serie de obligaciones normativas que garantizan la correcta ejecución del derecho, destacando las labores registrales que se desarrollarán en el siguiente subepígrafe. Asimismo, si el derecho se ha constituido a título oneroso, le incumbe el pago de las contraprestaciones pactadas, ya sea en forma de canon periódico o suma alzada, según lo previsto en el apartado tercero del artículo 53 de la Ley del Suelo. Junto a estas obligaciones, el superficiario debe conservar y mantener las edificaciones durante la vigencia del derecho, evitando deterioros que puedan afectar al propietario del suelo, obligación implícita en la naturaleza del derecho, que puede verse reforzada por la normativa urbanística aplicable. No obstante, esta posición jurídica se complementa con ventajas significativas: el artículo 54.2 de este cuerpo normativo reconoce al superficiario la facultad de transmitir, gravar o hipotecar su derecho, incluso separadamente del suelo, siempre que respete las condiciones y limitaciones establecidas en el título constitutivo y sin necesidad de recabar el consentimiento del propietario del terreno. Esta posibilidad de disposición otorga al superficiario un margen de autonomía patrimonial, permitiéndole obtener financiación o realizar negocios jurídicos sobre su derecho real, lo que refuerza su valor económico y funcional.

#### **2.1.3 Ámbito temporal**

Respecto al ámbito temporal, el apartado segundo de este mismo artículo 53 de la Ley del Suelo enuncia la posibilidad de disfrutar del derecho de superficie durante un máximo de noventa y nueve años. Así, siempre que se respete este límite temporal, se podrá pactar libremente el periodo de uso del suelo, en principio, por un periodo mínimo de treinta años para amortizar la inversión realizada en este proyecto de construcción.

#### **2.1.4 Ámbito registral**

El derecho de superficie, por su condición de derecho real, otorga al superficiario un poder directo e inmediato sobre el suelo, con eficacia erga omnes, lo que implica su oponibilidad frente a terceros. Sin embargo, esta eficacia no surge de manera automática, sino que depende del cumplimiento de los requisitos constitutivos establecidos por el artículo 53.2 de la Ley del Suelo. Así, la formalización en escritura pública y la inscripción en el Registro de la Propiedad son exigencias indispensables para el nacimiento del derecho.

Así, estas formalidades no tienen un carácter meramente declarativo, sino que marcan el inicio de los efectos propios del derecho real, garantizando su publicidad registral y la seguridad jurídica en las relaciones con terceros. Solo a partir de la elevación a escritura pública y su posterior inscripción en el Registro; el derecho de superficie despliega plenamente su eficacia, imponiendo a cualquier tercero la obligación de respetar el uso del suelo durante el plazo pactado en el título constitutivo.

Para estudiar la posibilidad de realizar el proyecto mediante el derecho de superficie, es imprescindible recordar que dos de las fincas objeto de negociaciones no están inscritas en el Registro de la Propiedad. Así, de optar por este régimen jurídico del usufructo, habría que realizar la inmatriculación de la finca en el Registro de la Propiedad, es decir, la primera inscripción de ambas fincas, para lo cual existen dos procedimientos alternativos. La situación más favorable, viene amparada por el artículo 205 del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (en adelante, Ley Hipotecaria). De esta forma, idílicamente, la posesión de dos escrituras públicas (con un año de diferencia entre la expedición de ambas) por parte de los titulares del suelo, supondría la posibilidad de proceder, directamente, a inmatricular las fincas mediante la aportación al Registro de: este doble título público y aportación de certificación catastral.

Como segunda opción, al amparo del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, se puede realizar esta primera inscripción mediante expediente de dominio ante Notario competente por circunscripción territorial de la finca que se pretende inscribir. Para ello, se requiere la solicitud del titular dominical, acompañada de título de propiedad, certificación catastral descriptiva y gráfica, datos de colindantes y cargas, identificación de poseedores y arrendatarios. Una vez remitida el acta notarial al Registrador correspondiente, éste deberá verificar correspondencia entre título y Catastro, ausencia de inscripción previa y falta de dudas sobre coincidencia con otras fincas; para proceder a la inmatriculación de la finca.

#### 2.1.5 Especialidades del régimen de Comunidad de Bienes

Al encontrarse el suelo de una de las fincas en régimen de comunidad de bienes, la constitución de este derecho de superficie en favor de la Sociedad LIFE supone la necesidad de deliberación por parte de los comuneros. El artículo 398 del Código Civil establece la imperatividad de mayoría favorable para los actos de administración sobre la

cosa común. Sin embargo, éste es el único precepto legal que enuncia las exigencias procedimentales respecto a la toma de decisiones por parte de los comuneros. Así, al no ser desarrollado legalmente, el régimen de deliberación en comunidad de bienes ha sido concretado por la jurisprudencia; y ello en base a una distinción clave: los actos de administración y los actos de disposición sobre el bien común. En este sentido, la corriente jurisprudencial es clara y reiterada, a título ejemplificativo, en la Sentencia n.º 88/2013 de 22 de febrero de 2013, el Tribunal Supremo dicta:

*“Son de “administración” todas aquellas cuestiones que regulan el disfrute de la cosa sin alterar su sustancia, mientras que son de “disposición” los actos que representan la enajenación total o parcial, la imposición de un gravamen o la alteración de la sustancia material de la cosa<sup>1</sup>”.*

El otorgamiento de derecho real sobre un bien en copropiedad excede de la mera esfera de administración del mismo, por lo cual, se requiere unanimidad de los copropietarios para la adopción de este acuerdo. Es decir, se requiere el consentimiento de todos los comuneros para acordar la cesión del uso del suelo mediante derecho de superficie. Y así lo consagra el Tribunal Supremo en su constante y reiterada doctrina, enunciada en Sentencias como la n.º 1072/2001, de 13 de noviembre del 2001:

*“Para actos materiales de alteración o para actos jurídicos de disposición, de una cosa en copropiedad, es decir, para los actos que vayan más allá de la administración y supongan una disposición o alteración de la cosa objeto de copropiedad, es precisa la unanimidad de todos los codueños. Sin que pueda mantenerse la validez parcial respecto a la parte de los que han dispuesto, si ha faltado la unanimidad”<sup>2</sup>.*

Ante la negativa de uno de los comuneros de acordar el derecho de superficie, la mejor opción siempre será la vía extrajudicial, pues realmente existe un interés común de aprovechamiento del suelo por el superficiario; así como un beneficio innegable de adquisición de la propiedad una vez vencido el derecho de superficie en favor de los propietarios. Esto nos sitúa en una posición ventajosa a efectos de negociaciones con los comuneros que inicialmente rechacen el otorgamiento de un derecho de superficie, pues

---

<sup>1</sup> Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 88/2013 de 22 Feb. 2013, Rec. 1460/2010 [RJ\2013\2150].

<sup>2</sup> Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 1072/2001 de 13 Nov. 2001, Rec. 3496/1999 [RJ\2001\9689].

la adquisición de un proyecto fotovoltaico de tales magnitudes bajo la única condición de otorgar el derecho de superficie sobre la finca de manera temporal puede resultar atractivo incluso para los comuneros que se opongan en primera instancia. Además, recordamos que desde el 3 de abril del 2025 la Ley Orgánica 1/2025, junto con la Ley de Enjuiciamiento Civil, exige acreditar un intento previo de emplear medios extrajudiciales adecuados de solución de controversias (en adelante, MASC) como requisito de procedibilidad para poder presentar demanda en vía judicial.

De no lograr la unanimidad mediante negociación extraprocesal, no sería necesario acudir a los Tribunales como segundo estadio, pues al amparo del artículo 400 del Código Civil, cualquier comunero ostenta la facultad de instar la división de la cosa común. En el caso que nos ocupa, dicha facultad supone la posibilidad de solicitar la división del bien compartido (en este caso la finca) y, en consecuencia, la extinción del régimen de comunidad de bienes. Así, de haber una mayoría de los comuneros a proindiviso que optan por el otorgamiento de este derecho de uso, se podrá solicitar la división de la cosa común y analizar si en cómputo total, las hectáreas (de las cuatro fincas más las particiones de la finca ahora titularidad individual y plena de los ex-comuneros) suman suficiente terreno para la ejecución el proyecto.

## **2.2 Arrendamiento de Suelo presuntamente rústico**

### **2.2.1 Ámbito objetivo: Regulación normativa vigente y desarrollo jurisprudencial**

Partiendo de la base de la presunción de que el suelo objeto de controversia es rústico, otra de las posibilidades de aseguramiento de su uso durante la realización del proyecto y durante, mínimo, los 30 años posteriores, es el arrendamiento de suelo.

Este régimen se regularía al amparo del Código Civil, ya que la Ley de Arrendamientos Rústicos (artículo 1.1) exceptúa de su ámbito objetivo todos aquellos arrendamientos con fines distintos del agrícola, ganadero o forestal. Al tratarse de un arrendamiento para uso distinto de los que conforman el régimen de arrendamientos rústicos, aplica la regulación genérica del Código Civil. Concretamente, el Código Civil regula el contrato de arrendamiento en sus artículos 1542 y siguientes, pudiendo definir este régimen como la

obligación del arrendador de ceder el uso y disfrute pleno de la finca, durante un plazo de tiempo determinado y cambio de una contraprestación económica cierta.

De optar por este régimen de arrendamiento, el contrato tendría naturaleza atípica, consensual y comunitativo. Desde la perspectiva objetiva de este régimen jurídico, es importante enfatizar la posibilidad de desahucio que enuncia el artículo 1569 del Código Civil, por la trascendencia que esta acción puede suponer para el arrendatario. La temporalidad que caracteriza este vínculo contractual se escenifica en la tasación de causas legalmente establecidas que permiten la disolución del vínculo, y por tanto la terminación del derecho de uso, de forma unilateral por parte del propietario arrendador. Las causas, sin necesidad de concurrencia y por ejercicio expreso del arrendador de esta acción, serían: la expiración del término convenido, la falta de pago del precio pactado, la desatención de cualquiera de las condiciones pactadas en contrato, y la afectación del bien a usos no previstos contractualmente o que desmerezcan el bien arrendado.

Por consecuencia, en la contratación del arrendamiento, para poder disfrutar de las ventajas temporales o subjetivas que conlleva, es imprescindible poder aumentar las garantías de continuidad temporal del contrato desde dos planos esenciales. En primer lugar, en fase de estipulación del contrato, debiendo optar por una redacción extensiva y detallada que incluya un condicionado amplio y concreto; dejando margen de actuación y evitando la posibilidad de ejercicio de la acción de desahucio con causa amparada en el apartado tercero del artículo 1569 del Código Civil. En segundo lugar, sería imprescindible poder asegurar el cumplimiento de dicho clausulado durante la completa vigencia del contrato, pues la de posibilidad de incumplimiento supone la asunción del riesgo de la acción de desahucio. Y todo ello sin perjuicio de la inclusión de cláusula que, en la medida que el propietario permita, modere esta acción resolutoria para configurar un régimen más laxo en aras de asegurar la continuidad del uso de la finca.

### **2.2.2 Ámbito subjetivo: Titularidad y naturaleza real del derecho**

Desde la perspectiva subjetiva, el contrato de arrendamiento resulta especialmente ventajoso por el régimen de derechos y obligaciones estipulado legalmente. Así, el artículo 1554 de Código Civil enuncia como obligaciones del arrendador: la entrega de la finca sobre la cual se cede el uso, la conservación y mantenimiento de la finca para el fin pactado en contrato, y a garantizar el uso por parte del arrendatario durante la vigencia completa del contrato.

Respecto al arrendatario, el Código Civil (artículo 1555) regula en el precepto inmediatamente posterior las obligaciones del arrendatario, consistentes en: el pago del precio pactado, el uso diligente de la finca, la afectación a la finalidad objeto de contrato, y al pago de los gastos derivados de la escritura del contrato.

#### 2.2.3 Ámbito temporal

La atipicidad de este contrato beneficiaría a los contratantes con una mayor flexibilidad contractual, que deberá ser aprovechada a efectos temporales, pactando el plazo mínimo de uso del suelo; así como posibilidad de negociación de la propiedad del proyecto una vez expirado el plazo de duración del arrendamiento; abriendo nuevas posibilidades jurídicas sujetas a negociación entre las partes. Conviene mencionar, en virtud del artículo 1565 que, de convenir el arrendamiento por plazo determinado, este concluye el día pactado sin mayor exigencia de preaviso o requerimiento por parte del arrendador.

#### 2.2.4 Ámbito registral

Si bien es cierto que la inscripción del contrato de arrendamiento no es requisito constitutivo, sí que convierte un pacto inicialmente privado, en un derecho *erga omnes*. Así, en virtud del artículo 1549 del Código Civil, la inscripción del contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad reviste dicho contrato de efectos oponibles frente a terceros. Motivo por el cual, sin perjuicio de su no imperatividad a efectos de perfección del contrato, la posibilidad de reforzar la oponibilidad de este contrato frente a terceros es una de las ventajas de esta modalidad contractual.

#### 2.2.5 Especialidades del régimen de Comunidad de Bienes

Nuevamente recordamos la especialidad relativa al régimen de comunidad de bienes instaurado sobre una de las fincas sobre la que se pretende adquirir el derecho de uso. Del mismo modo que en el derecho de superficie anterior, uno de los obstáculos, en este caso al arrendamiento, es el régimen estipulado para la adopción de acuerdos para realizar actos de disposición sobre la cosa común. Al tratarse de un arrendamiento de larga duración, se requiere unanimidad de los comuneros. Más aún, el Supremo establece que

el arrendamiento del bien común sin la unanimidad favorable de los condóminos supone la nulidad de pleno derecho del contrato de arrendamiento<sup>3</sup>.

Por ello, la vereda abierta por el artículo 398 del Código Civil para adoptar acuerdos relativos a actos de administración mediante mayoría, no es plenamente descartada por la doctrina y jurisprudencia para el caso de arrendamiento de la cosa común. Concretamente, el artículo 1548 del Código refuerza la naturaleza dispositiva de este acto de arrendar, en virtud del cual, para arrendamientos que excedan de seis años, se requerirá poder especial. Nuevamente, si no se logra unanimidad, las alternativas serían: la división de la cosa común conforme al artículo 400 del Código Civil; la venta de la cuota del comunero disidente; o la nueva constitución formal de una comunidad con reglas internas que permitan actuar por mayoría.

## 2.3 Enfiteusis o cesión a largo plazo

### 2.4.1 Ámbito objetivo: Regulación normativa vigente y desarrollo jurisprudencial

La tercera alternativa jurídica para la cesión del suelo sería la enfiteusis, prevista en el Capítulo primero del Título VII del Código Civil. Concretamente, el artículo 1.606 de este cuerpo normativo dispone:

*‘Es enfiteutico el censo cuando una persona cede a otra el dominio útil de una finca, reservándose el directo y el derecho a percibir del enfiteuta una pensión anual en reconocimiento de este mismo dominio’.*

Así, la enfiteusis se constituye como un derecho real consistente en la cesión del dominio útil de una finca, conservando el propietario del suelo el dominio directo y la titularidad plena; mientras que cede el uso de la finca a favor del enfiteuta, consagrándose este dominio útil como derecho real del cual el enfiteuta es titular. El enfiteuta puede usar, disfrutar y disponer del bien, incluso transmitir su derecho, a cambio del pago de un canon anual y, en su caso, de un laudemio para el caso de las transmisiones.

---

<sup>3</sup> Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 1072/2001 de 13 Nov. 2001, Rec. 3496/1999 [RJ\2001\9689].

#### 2.4.2 Ámbito subjetivo: Titularidad y naturaleza real del derecho

Este derecho, en virtud del artículo 1623 del Código Civil, es de naturaleza real. Además, despliega sus efectos de forma tripartita, dando derecho al ejercicio de la propia acción real; así como la acción personal de reclamación de pensiones vencidas e impagadas, y la acción de reclamación de daños y perjuicios sufridos durante el disfrute de este derecho.

El artículo 1636 del Código Civil establece una relación de reciprocidad entre el dueño directo y el enfiteuta, otorgándoles el derecho de tanteo y retracto cuando cualquiera de ellos transmita su dominio sobre la finca enfiteutica, ya sea mediante venta o dación en pago. Esta previsión busca garantizar que ambas partes conserven la posibilidad de mantener su vínculo con la finca, evitando la entrada de terceros sin que previamente puedan ejercitar su preferencia. En definitiva, se trata de un mecanismo que refuerza la estabilidad jurídica de la enfiteusis y protege los intereses de quienes conforman las partes de este contrato de larga duración.

Por su parte, el artículo 1648 introduce un régimen sancionador propio de la enfiteusis mediante la figura del comiso, que faculta al propietario para recuperar la finca en supuestos de incumplimiento grave. Entre las causas que pueden dar lugar al comiso de la finca, permitiendo al dueño directo reclamar su devolución, se incluyen: el impago de la pensión durante tres años consecutivos y el incumplimiento de las condiciones pactadas en el contrato, así como el deterioro grave del inmueble.

#### 2.4.3 Ámbito temporal

Este régimen de cesión requiere especial atención respecto al ámbito temporal pues, aunque es un gran exponente de la autonomía de voluntad de las partes para contratar, deberá estipularse detalladamente a efectos de redención. Y ello porque el artículo 1.608 del Código Civil estipula:

*“Es de la naturaleza del censo que la cesión del capital o de la cosa inmueble sea perpetua o por tiempo indefinido; sin embargo, el censatario podrá redimir el censo a su voluntad aunque se pacte lo contrario, siendo esta disposición aplicable a los censos que hoy existen.*

*Puede, no obstante, pactarse que la redención del censo no tenga lugar durante la vida del censualista o de una persona determinada, o que no pueda redimirse*

*en cierto número de años, que no excederá de veinte en el consignativo, ni de sesenta en el reservativo y enfítéutico”.*

Así, la elección del censo enfítéutico también sería beneficioso para la sociedad a efectos temporales, pues si bien es cierto que se trata de un derecho real de naturaleza continuada o indefinida, el censatario tiene derecho a redimir completamente esta cesión, bajo la única exigencia de preaviso de un año. Sin embargo, el derecho de redención permite pacto en contrario pues, al amparo del artículo 1.608 del Código Civil, se podría acordar expresamente por las partes que el censatario no pueda ejercer su derecho a redimir la cesión, en nuestro caso, durante un mínimo de 30 años y con un límite máximo establecido legalmente de 60 años.

#### **2.4.4 Ámbito registral**

El artículo 1628 del Código Civil impone dos requisitos para la constitución del censo enfítéutico: únicamente puede recaer sobre bienes inmuebles y debe formalizarse a través de escritura pública. Esta doble exigencia no es meramente formal, sino que se configura como requisito constitutivo imperativo, siendo necesario para la válida constitución del censo enfítéutico.

Consecuentemente, este régimen jurídico pactado contractualmente debe constituirse mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad, dado su carácter real, que lo convierte en derecho inscribible; suponiendo a su vez, la oponibilidad directa de este derecho frente a terceros.

#### **2.4.5 Especialidades del régimen de Comunidad de Bienes**

De otorgar los propietarios, mediante la unanimidad antedicha, el derecho de enfiteusis, se aplicarían una serie de disposiciones legales concretas propias de este régimen. En primer lugar, respecto a la distribución de derechos y obligaciones, en esta deberá regir la ley de la proporcionalidad. La constitución de un censo enfítéutico sobre una finca en régimen de comunidad de bienes implica que las obligaciones derivadas del contrato, en particular el pago de la pensión anual, deben repartirse conforme a la cuota de participación de cada comunero. Esta regla se fundamenta en el artículo 393 del Código Civil, que establece que:

*“Cada participante tendrá derecho a los beneficios y estará obligado a las cargas en proporción a su cuota”.*

De igual modo, cualquier gasto extraordinario o carga accesoria vinculada al censo, como el laudemio, se distribuye bajo el mismo criterio proporcional, garantizando la equidad entre los copropietarios y evitando que uno solo soporte obligaciones que corresponden al conjunto.

En caso de comiso, al amparo del artículo 1648 del Código Civil, la reversión del dominio útil no beneficia a un comunero individual, sino a la comunidad en su integridad. Ello se explica por la naturaleza indivisa del derecho, regulada en el artículo 392 del Código Civil, que impide la apropiación exclusiva de la cosa común sin previa división. Así, la finca retorna al estado proindiviso, manteniendo la estructura comunitaria y preservando la correlación entre cuotas y derechos, incluso tras la extinción del vínculo enfítéutico.

## **2.4 Usufructo**

**2.4.1 Ámbito objetivo:** Regulación normativa vigente y desarrollo jurisprudencial

El usufructo se regula en el Título VI del Libro II del Código Civil, concretamente el artículo 467 establece:

*“El usufructo da derecho a disfrutar los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia, a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa”*

Esta configuración normativa consagra el usufructo como un derecho real limitado, que otorga al usufructuario la facultad de uso y disfrute sobre la cosa ajena, sin atribuirle la titularidad dominical.

Desde la perspectiva objetiva, el usufructo puede recaer sobre bienes muebles o inmuebles, derechos reales e incluso sobre una universalidad de bienes, siempre que se respete la obligación de conservación. La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha reiterado esta naturaleza en sentencias como la n.º 524/2012, de fecha 18 de julio de

2012<sup>4</sup>, donde se enfatiza que el usufructo no confiere facultades dispositivas sobre la cosa, salvo autorización expresa en el título constitutivo. Esta limitación responde a la esencia del derecho: garantizar el aprovechamiento temporal sin desnaturalizar la propiedad.

#### 2.4.2 Ámbito subjetivo: Titularidad y naturaleza real del derecho

El artículo 468 del Código Civil establece que el usufructo puede ser constituido por ley, por voluntad de las partes o por prescripción. Consecuentemente, el usufructo no tiene especial limitación desde una perspectiva subjetiva, pudiendo ser constituido a favor de cualquier persona física o jurídica.

El usufructuario ostenta la facultad de usar y disfrutar del bien, percibiendo sus frutos naturales, industriales y civiles (artículo 471 del Código Civil), pero asume obligaciones esenciales como conservar la cosa y realizar reparaciones ordinarias; tal y como enuncian el artículo 497 y 500, respectivamente, ambos del Código Civil. Por su parte, el propietario conserva la nuda propiedad, con facultades dispositivas sobre ella, aunque condicionadas por la propia existencia del usufructo.

#### 2.4.3 Ámbito temporal

El ámbito temporal de este derecho viene determinado por el artículo 469 del Código Civil, el cual dispone que el usufructo, en todo caso, se constituirá “*desde o hasta cierto día*”. A su vez, el artículo 515 de este mismo cuerpo normativo establece una limitación temporal, que en principio permite ajustarnos al periodo de explotación prevista, por estipular que:

*“No podrá constituirse el usufructo a favor de un pueblo o corporación o sociedad por más de treinta años. Si se hubiese constituido, y antes de este tiempo el pueblo quedara yermo, o la corporación o la sociedad se disolviera, se extinguirá por este hecho el usufructo”.*

En consecuencia, el usufructo ofrece una opción flexible para garantizar el uso prolongado del suelo, permitiendo pactar un plazo concreto que se ajuste a las necesidades del proyecto. Para el caso que nos ocupa, la posibilidad de establecer un usufructo por treinta años se configura como una alternativa idónea, cumpliendo el requisito temporal

---

<sup>4</sup> Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 524/2012 de 18 Jul. 2012, Rec. 271/2010 [RJ\2012\8364]

mínimo y asegurando la estabilidad jurídica del derecho durante todo el periodo de ejecución y explotación previsto.

#### 2.4.4 Ámbito registral

La inscripción registral del usufructo no constituye un requisito para su validez, dado que el derecho nace por el título constitutivo y la entrega de la posesión, conforme a lo dispuesto en el artículo 609 del Código Civil. Sin embargo, su acceso al Registro de la Propiedad resulta altamente recomendable, pues aporta seguridad jurídica y refuerza la eficacia erga omnes del derecho, garantizando su oponibilidad frente a terceros.

El artículo 2 de la Ley Hipotecaria incluye expresamente el usufructo entre los derechos inscribibles, mientras que el artículo 7 LH exige que el título se formalice en escritura pública para su inscripción y faculta al titular de este derecho para solicitar su inscripción. Esta publicidad registral no es meramente declarativa, sino que constituye un medio de prueba privilegiado de la existencia del derecho, evitando conflictos sobre su alcance y duración. En consecuencia, la inscripción del usufructo en el Registro se configura como una práctica esencial para dotar de estabilidad y transparencia a las relaciones jurídicas derivadas de este régimen.

### **2.5 Conclusiones prácticas:** idoneidad del derecho de superficie para la cesión del uso del suelo destinada a la ejecución del proyecto fotovoltaico

La comparativa de regímenes jurídicos analizados con anterioridad tiene por objeto la elección del sistema idóneo para garantizar el uso de las fincas durante un periodo mínimo de treinta años. Y ello, recordando las especialidades de tres de los cinco solares; por no encontrarse inscritas en el Registro de la Propiedad dos de las fincas, y por encontrarse en régimen de comunidad de bienes una de ellas.

A título preliminar, se han considerado en este análisis: el derecho de superficie, el arrendamiento de suelo, la enfiteusis y el usufructo. El arrendamiento de suelo, aunque flexible, presenta una notable inseguridad jurídica, ya que el arrendador puede resolver el contrato por incumplimiento o al vencimiento del plazo, y además exige unanimidad en caso de comunidad de bienes, lo que dificulta su viabilidad. La enfiteusis, por su parte, constituye un derecho real de larga duración, pero el enfiteuta conserva la facultad de redimir el censo, lo que introduce incertidumbre en la continuidad del uso. El usufructo, aunque permite el disfrute del bien, se encuentra limitado a un máximo de treinta años

cuando se constituye a favor de sociedades, sin posibilidad de ampliación, lo que lo hace menos flexible para proyectos de mayor alcance temporal.

Frente a estas alternativas, el derecho de superficie se configura como la opción más adecuada, ya que permite pactar hasta noventa y nueve años de duración, otorga seguridad jurídica frente a terceros mediante su inscripción registral, confiere al superficiario la propiedad temporal de lo edificado y le concede la facultad de transmitir o hipotecar su derecho sin necesidad de adquirir el suelo.

Concretamente, el derecho de superficie presenta claras ventajas para la sociedad LIFE. En primer lugar, garantiza la duración mínima de treinta años exigida por el proyecto y permite extenderla hasta noventa y nueve, lo que asegura la amortización de la inversión. En segundo lugar, al ser un derecho real inscribible, despliega eficacia erga omnes frente a terceros, lo que otorga seguridad jurídica y estabilidad. En tercer lugar, confiere al superficiario autonomía patrimonial, ya que puede transmitir, hipotecar o gravar su derecho, lo que facilita la financiación del proyecto. Finalmente, al concluir el plazo pactado, las construcciones revierten automáticamente al propietario del suelo, lo que constituye un incentivo para los comuneros, pues recuperan la finca con las instalaciones sin coste adicional. Además, esta figura resulta especialmente idónea para proyectos de construcción de instalaciones fotovoltaicas, al permitir la separación entre el dominio del suelo y la titularidad de las edificaciones alzadas sobre el mismo.

La existencia de una finca en régimen de comunidad de bienes introduce una especialidad relevante. La constitución del derecho de superficie sobre dicha finca exige la unanimidad de los comuneros, al tratarse de un acto de disposición. En caso de negativa de alguno de ellos, la vía más recomendable es la negociación extrajudicial, teniendo en cuenta que la normativa procesal vigente exige acreditar un intento previo de medios adecuados de solución de controversias (MASC) antes de acudir a la vía judicial. Si la unanimidad no se alcanza, cualquier comunero puede instar la división de la cosa común conforme al artículo 400 del Código Civil, lo que permitiría a los comuneros favorables disponer individualmente de su parte y facilitar la constitución del derecho de superficie sobre las parcelas resultantes. Al existir una mayoría de copropietarios dispuestos a otorgar el derecho de superficie sobre su propiedad, existen altas posibilidades de sumar las hectáreas necesarias para la ejecución del proyecto, incluso si con posterioridad a la división de la cosa común, los comuneros inicialmente en desacuerdo con la afección del

suelo a este fin no ponen a disposición el porcentaje proindiviso de suelo que han adquirido a título propio tras la división de la finca.

En cuanto a las actuaciones registrales, para que el derecho de superficie despliegue plenamente sus efectos es imprescindible su formalización en escritura pública y posterior inscripción en el Registro de la Propiedad. En el caso concreto, dos de las fincas carecen de inscripción registral, por lo que será necesario proceder a su inmatriculación. Existen dos vías principales para ello. La primera, prevista en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, consiste en la aportación de dos títulos públicos de adquisición otorgados con al menos un año de diferencia, junto con certificación catastral. La segunda, regulada en el artículo 203 de la misma ley, se articula mediante expediente de dominio tramitado ante notario competente, con aportación de título de propiedad, certificación catastral, identificación de colindantes y poseedores, y verificación registral de la inexistencia de inscripción previa. Solo tras la inscripción registral de las fincas podrá constituirse válidamente el derecho de superficie y garantizar su oponibilidad frente a terceros.

En conclusión, la figura jurídica más recomendable para la sociedad LIFE es el derecho de superficie, por su duración, seguridad jurídica, autonomía patrimonial y adecuación al proyecto. Será necesario, no obstante, alcanzar la unanimidad de los comuneros respecto de la finca en comunidad de bienes o, en su defecto, acudir a la división de la cosa común. Finalmente, deberá procederse a la inmatriculación de las dos fincas no inscritas como requisito previo indispensable para la constitución y registro del derecho de superficie.

### **3. De la eficacia del poder otorgado a un tercero a efectos de contratación para el desarrollo del proyecto.**

Para analizar la validez de un poder otorgado por los comuneros de la finca en régimen de copropiedad es imprescindible atender, tanto a la naturaleza de este acto jurídico, como a su finalidad. Adicionalmente, partimos de la base establecida con anterioridad respecto a la diferenciación de los actos de disposición y los actos de administración del bien común en régimen de comunidad de bienes.

El poder otorgado por los comuneros a un tercero para formar lotes y dividir el suelo tiene como finalidad principal la posibilidad de extinción de la comunidad mediante

adjudicación de parcelas individualizadas a cada condómino. Mas aún, se trata de la finalidad exclusiva para la cual se otorgó el poder, motivo por el cual, las facultades van en consonancia con dicho propósito. Se trata, por tanto, de un mandato especial en los términos del artículo 1712 del Código Civil, limitado a los negocios jurídicos expresamente contemplados en el propio poder. En consecuencia, dicho poder habilita al apoderado para realizar actos de administración interna, como la división y adjudicación, pero no le confiere facultades para celebrar contratos que comprometan el uso futuro de las fincas, tales como la constitución del derecho real de superficie. Este último es un acto de disposición que excede del ámbito del poder otorgado.

Por ello, no debemos extralimitarnos de la finalidad con la cual se otorgó dicho poder, pues de tratar de aprovecharlo para contratar directamente con la comunidad sin tener que negociar la unanimidad o incentivar a su disolución; podría suponer la nulidad del contrato celebrado con el apoderado, estando dicha nulidad fundamentada en la ausencia de poder válido.

Y ello con base en el artículo 1712 del Código civil, que califica de mandato especial, aquel conferido para la realización de negocios jurídicos concretos y expresados en el propio poder. Por tanto, para que el poder fuera suficiente a efectos de celebrar contratos de uso del suelo vinculados al proyecto, debería incluir de manera clara y expresa la autorización para constituir derechos reales o contratos de arrendamiento sobre las fincas. En nuestro caso, la constitución de un derecho real sobre bienes inmuebles exige escritura pública en virtud del artículo 1280.5 del Código Civil. Aunque este precepto no se aplica directamente al otorgamiento del poder, sí resulta aplicable para la realización de dicho acto de disposición: el poder que habilite para constituir un derecho real sobre inmuebles debe otorgarse en escritura pública, pues tiene por objeto *“un acto redactado o que deba redactarse en escritura pública”*, y solo así, el apoderado podrá ejercitarse válidamente las facultades conferidas.

Si bien es cierto que puede aparecer una vía rápida de contratación con objeto de adquisición del uso del suelo, la única vía sostenible en el tiempo por su seguridad jurídica, sería aprovechar la figura del apoderado, en caso de que no exista unanimidad entre los condóminos, para proceder a la extinción la comunidad de bienes y división del suelo; previo a la negociación del uso del suelo. Como se ha expuesto con anterioridad, proceder a contratar la cesión directamente con el apoderado sin facultades para realizar

actos de disposición supondría la posterior nulidad del contrato perfeccionado, así como la pérdida de la vía extrajudicial de negociación con los comuneros que rehúsan ceder derechos en favor de la Sociedad LIFE.

#### **4. De la posibilidad de incoación del procedimiento de división de cosa común referido al suelo.**

##### **4.1 De la naturaleza del procedimiento judicial de división de cosa común**

El artículo 400 del Código Civil ampara el derecho, del cual es titular todo copropietario, de solicitar la división judicial o extrajudicial de la cosa común. Así, este derecho se configura como imprescriptible<sup>5</sup>, no permitiendo pacto sin límite temporal ni acuerdo cuyo objeto sea la renuncia al mismo por cualquiera de los comuneros. Concretamente, este artículo reza:

*“Ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común.*

Desde una perspectiva procesal, este procedimiento declarativo viene detallado en el artículo 250.1 apartado decimosexto de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Concretamente, este precepto establece la imperativa tramitación de los procesos incoados para la división de bienes en régimen de copropiedad, mediante juicio verbal. Así, se confirma legalmente la primacía de este criterio objetivo por encima de otros criterios, como puede ser el ateniente a la cuantía, pues independientemente de ésta, este proceso con objeto de división del bien común siempre se tramitará mediante juicio verbal.

##### **4.2 De la figura del Procurador y los actos de notificación**

Respecto a la posibilidad de realizar los actos de notificación a través del Procurador de la parte demandante, la regla general (enunciada en el artículo 152 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) establece que los actos de comunicación se realizarán por “el procurador de la parte que lo solicite”. De esta forma, la decisión de la realización de los

---

<sup>5</sup> Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 583/2014 de 21 Oct. 2014, Rec. 2501/2012 [RJ\2014\5621]

actos de notificación por parte del procurador corresponde al propio demandante que lo designe para esta labor.

El momento procesal oportuno para realizar esta designación, designado en el precepto legal antedicho, es en el escrito que de comienzo al procedimiento. De esta forma, en la demanda se deberá indicar expresamente la voluntad del demandante de que todos los actos de comunicación se realicen a través del Procurador que ha designado a estos efectos.

Se considerarán válidamente practicados los actos de comunicación cuando en la diligencia conste de forma suficiente que se han realizado en la persona o domicilio del destinatario, en la dirección electrónica habilitada, mediante comparecencia electrónica o a través de los medios telemáticos elegidos por éste (artículo 152.1. 2º LEC). En estos supuestos, el procurador asumirá la responsabilidad de acreditar la concreta identidad y condición del receptor de la notificación. En cumplimiento de esta obligación, deberá expedir copia de la notificación, en la cual deberá garantizar que quede constancia fehaciente de la recepción, así como de la fecha, hora y contenido de lo comunicado.

Recordamos que este régimen es facultativo, pudiendo en cualquier momento solicitar al Letrado de la Administración de Justicia, mediante escrito posterior, que se modifique el régimen inicial de notificaciones. Para ello, la petición debe estar debidamente motivada y sustentada en la existencia de justa causa que la fundamente. Si el órgano lo considera justificado, podrá acordar que los actos de comunicación se practiquen conforme a la nueva modalidad solicitada.

#### **4.3 De la viabilidad de compraventa del suelo y los derechos de condóminos**

##### **4.3.1 De los derechos de los copropietarios del 30% restante de la finca**

En el supuesto de que la sociedad LIFE adquiera únicamente el setenta por ciento de la finca en régimen de comunidad, los comuneros que no transmiten su cuota mantienen íntegramente su condición de copropietarios sobre el treinta por ciento restante. Esta circunstancia no extingue el régimen de comunidad de bienes instaurado sobre la finca. Por tanto, los comuneros que conservan su participación mantienen íntegramente sus derechos sobre la cosa común en proporción a su cuota.

Los comuneros no vendedores conservan el derecho a usar y disfrutar la cosa común conforme al artículo 394 del Código Civil, siempre que no se perjudique ni se impida a los copropietarios usar el bien común en proporción a su derecho sobre este. Del mismo modo, tendrán derecho a exigir la contribución del resto de copropietarios en todos los gastos en los que incurran con objeto de conservación o mantenimiento de la finca (artículo 395 del Código Civil).

Asimismo, mantienen el derecho a participar en la adopción de decisiones sobre actos de administración y disposición, en virtud del artículo 398 del Código Civil, lo que implica que LIFE no podrá realizar unilateralmente actos que alteren sustancialmente el bien común. Sin embargo, la deliberación en materia de decisiones sobre actos de administración y disfrute sobre la finca, en virtud de este mismo artículo, solo requerirá el voto favorable de la mayoría de los comuneros. Al basar la votación en el porcentaje de titularidad sobre el bien común, a efectos prácticos, la sociedad LIFE ostentaría el setenta por ciento de los votos, por lo que realmente siempre contaría con la mayoría necesaria para realizar este tipo de actos.

Además, cada comunero ostentaría la plena propiedad sobre su cuota, así como de los frutos y beneficios que le correspondan. Así, los comuneros tendrían plenas facultades sobre sus cuotas para venderlas, cederlas, hipotecarlas o incluso sustituir a otro en su aprovechamiento, siempre que no se trate de derechos estrictamente personales. No obstante, los efectos de estas operaciones frente al resto de copropietarios quedan limitados a la parte que finalmente se le adjudique cuando se produzca la división de la comunidad (artículo 399 del Código Civil).

Este escenario genera una copropiedad forzosa que puede obstaculizar la explotación del parque fotovoltaico, al requerir unanimidad para actos de disposición y permitir a los comuneros no vendedores condicionar decisiones estratégicas. Para reducir este riesgo, se recomienda articular mecanismos contractuales que otorguen seguridad jurídica y estabilidad temporal.

#### **4.3.2 De la mitigación de los riesgos originados en la copropiedad de la finca**

Este marco normativo evidencia riesgos significativos para la viabilidad del proyecto. Para mitigar estos riesgos, resulta imprescindible articular mecanismos contractuales que aporten estabilidad y seguridad jurídica.

#### **4.4 Pacto de indivisión temporal**

Una primera solución consiste en pactar la indivisión temporal prevista en el artículo 400 del Código Civil, mediante la cual los comuneros se comprometen a no dividir ni transmitir sus cuotas durante un plazo determinado, que no podrá exceder de diez años, con posibilidad de prórroga. Este pacto debe formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad para garantizar su oponibilidad frente a terceros. Asimismo, convendría negociar un clausulado tendente a favorecer la posibilidad de LIFE de disfrutar de excepciones sobre este pacto de indivisión. Y ello con aras a garantizar la mayor autonomía posible de la sociedad y su capacidad de adaptación a situaciones económicas o empresariales sobrevenidas.

#### **4.5 Cláusula de refuerzo del retracto**

El derecho de retracto no requiere pacto para su adquisición, pues viene otorgado directamente legalmente. Concretamente, el Código Civil estipula en su artículo 1522:

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

*Cuando dos o más copropietarios quieran usar del retracto, sólo podrán hacerlo a prorrata de la porción que tengan en la cosa común”.*

Por ello, la preexistencia de este derecho permite la posibilidad de reforzarlo mediante pacto. En este supuesto, se podría incluir una cláusula destinada a ampliar el plazo fijado por el artículo 1524, extendiendo el plazo legal de nueve días para el ejercicio de la acción de retracto legal para tener un mayor margen temporal.

#### **4.6 Cláusula de incumplimiento**

El cumplimiento estricto de los pactos acordados entre los comuneros resulta esencial para garantizar la estabilidad del proyecto fotovoltaico. Sin embargo, la experiencia práctica demuestra que la mera existencia de obligaciones contractuales no siempre es suficiente para evitar conductas oportunistas o incumplimientos. Por ello, se recomienda incorporar un clausulado que asegure la efectividad del contrato y penalice el incumplimiento, aportando mayor seguridad jurídica.

Así, la cláusula penal constituye un mecanismo eficaz para garantizar el cumplimiento de las obligaciones contractuales, al operar como una indemnización predeterminada y como incentivo para evitar conductas incumplidoras. El artículo 1152 del Código Civil permite que las partes fijen una pena para el caso de incumplimiento, que sustituye a la necesidad de acreditar daños y perjuicios. En el contexto de la copropiedad, se puede establecer que el incumplimiento de la obligación de notificar la transmisión de la cuota a la sociedad dará lugar al pago de una penalización equivalente al 30 % del precio de venta, sin perjuicio del derecho de la sociedad a ejercitar el retracto legal. Esta previsión refuerza la seguridad jurídica y disuade la venta a terceros sin respetar los pactos acordados.

Otra opción para asegurar el cumplimiento consiste en exigir la constitución de una garantía económica, que puede materializarse en un depósito en efectivo, un aval bancario o cualquier otro instrumento que garantice liquidez inmediata en caso de incumplimiento. Este mecanismo no solo refuerza la seriedad del pacto, sino que también permite compensar de forma rápida los daños derivados de la infracción contractual, evitando largos procesos judiciales. La garantía debe formalizarse en el contrato y, preferiblemente, inscribirse en el Registro de la Propiedad si afecta a derechos reales, para asegurar su oponibilidad frente a terceros.

Finalmente, todos estos acuerdos deben constar por escrito, preferiblemente en documento notarial, y acceder al Registro de la Propiedad cuando proceda, conforme al artículo 2 de la Ley Hipotecaria, para dotarlos de eficacia erga omnes. Además, conviene revisar los estatutos de la comunidad, si existieran, para adaptar las reglas internas y evitar contradicciones. La inclusión de cláusulas resolutorias, penalizaciones por incumplimiento y la designación de un representante común para agilizar trámites refuerza la operatividad del pacto y reduce el riesgo de bloqueos.

## **5. De la protección frente a terceros desconocidos a fecha de la compraventa, con derechos sobre el objeto de la misma**

Para que LIFE cuente con la mejor protección frente a eventuales derechos que terceros pudieran ostentar sobre las fincas y que no fueran conocidos en el momento de la compra, la operación debe diseñarse conforme a un marco jurídico que combine verificación previa, garantías contractuales reforzadas y protección registral inmediata.

En primer lugar, es imprescindible realizar una *due diligence* exhaustiva antes de la firma, que incluya la obtención de certificación literal del Registro de la Propiedad (arts. 1 y 32 de la Ley Hipotecaria) para comprobar la titularidad y la existencia de cargas o gravámenes sobre la finca objeto de compraventa. Asimismo, conviene incorporar cláusulas penales conforme al artículo 1152 CC para sancionar la inexactitud de las manifestaciones del vendedor con una penalización económica significativa, así como mecanismos financieros como la retención de parte del precio o la constitución de depósitos en garantía, que aseguren liquidez para cubrir incumplimientos sin necesidad de litigio. Asimismo, debe verificarse la situación urbanística y medioambiental del suelo mediante informes técnicos, conforme a la Ley 26/2007 de Responsabilidad Medioambiental, para descartar afecciones que puedan comprometer el uso fotovoltaico.

Por último, la protección frente a terceros exige la inscripción inmediata de la escritura en el Registro de la Propiedad, conforme al principio de publicidad registral recogido en los artículos 32, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria, garantizando la oponibilidad del derecho adquirido frente a terceros de buena fe. Esta actuación debe complementarse con la solicitud de certificación registral continuada hasta la inscripción para evitar cargas sobrevenidas.

En conclusión, la operación debe estructurarse mediante una estrategia integral que combine verificación registral y técnica, garantías contractuales reforzadas, responsabilidad ampliada por evicción y vicios ocultos, y protección registral inmediata, complementadas con cláusulas penales y mecanismos financieros. Solo así se asegura la máxima protección jurídica para LIFE frente a derechos desconocidos de terceros que pudieran afectar negativamente al desarrollo del proyecto fotovoltaico.

## **6. De la concreta operación de compraventa: régimen jurídico de las acciones que ostenta el comprador**

De proceder LIFE a adquirir el terreno confiando en las manifestaciones del vendedor sobre la inexistencia de contaminación y de derechos incompatibles con el uso previsto; la operación debe estructurarse para ofrecer la máxima seguridad jurídica frente a eventuales reclamaciones de terceros. Y ello con la correspondiente *due diligence* previa, realizando un análisis íntegro de la concreta situación jurídica de las fincas desde todas las perspectivas que puedan afectar negativamente a LIFE como adquiriente.

La compraventa se regula en los artículos 1445 y siguientes del Código Civil, definiéndose como el contrato por el cual el vendedor se obliga a entregar una cosa determinada y el comprador a pagar por ella un precio cierto. Esta obligación no se limita a la mera transmisión de la propiedad, sino que incorpora deberes esenciales de saneamiento, que resultan especialmente relevantes cuando el comprador confía en manifestaciones sobre la ausencia de contaminación y de derechos incompatibles con el uso previsto.

### **6.1 Obligación de saneamiento por evicción**

El saneamiento por evicción constituye una obligación esencial del vendedor en el contrato de compraventa, regulada el artículo 1475 y siguientes del Código Civil. Este régimen impone al transmitente la obligación de garantizar al comprador la posesión pacífica y el disfrute pleno de la cosa adquirida, protegiéndolo frente a reclamaciones de terceros que ostenten derechos anteriores a la transmisión.

Concretamente, el artículo 1475 establece:

*“Tendrá lugar la evicción cuando se prive al comprador, por sentencia firme y en virtud de un derecho anterior a la compra, de todo o parte de la cosa comprada.*

*El vendedor responderá de la evicción aunque nada se haya expresado en el contrato”.*

Así, la evicción se define como como la privación del comprador, por resolución judicial firme, de todo o parte de la cosa comprada debido a un derecho anterior. Esta obligación opera de pleno derecho, incluso cuando no se haya pactado expresamente en el contrato, salvo que las partes acuerden modificarla. El saneamiento por evicción garantiza la posesión pacífica del bien adquirido y constituye un elemento esencial de la seguridad jurídica en la compraventa.

Sin embargo, el artículo 1476 del Código Civil declara nulo todo pacto que exima al vendedor de responder por evicción cuando exista mala fe. Asimismo, el artículo 1477 de este mismo cuerpo normativo, regula la renuncia del comprador al saneamiento: si renuncia con conocimiento de los riesgos, el vendedor solo deberá restituir el valor que la cosa tenga al tiempo de la evicción, salvo que se pacte lo contrario.

Este régimen legal asegura una reparación integral, aunque puede reforzarse mediante cláusulas contractuales que amplíen la indemnización para cubrir daños indirectos, como el lucro cesante derivado de la paralización del proyecto fotovoltaico. En virtud del artículo 1479 del Código civil, si la pérdida afecta a una parte esencial de la cosa, el comprador podrá exigir la rescisión del contrato, devolviendo la cosa sin más gravámenes que los existentes al adquirirla. Esta regla también se aplica cuando se venden varias cosas conjuntamente y la pérdida de una afecta a la utilidad del conjunto.

Además, al amparo del artículo 1483 del Código Civil, si la finca está gravada con una carga o servidumbre no aparente no mencionada en la escritura, y de tal naturaleza que el comprador no la habría adquirido de conocerla, podrá pedir la rescisión del contrato o la indemnización correspondiente. El plazo para ejercitar la acción rescisoria es de un año desde la escritura, y para reclamar indemnización, un año desde el descubrimiento de la carga.

En el contexto del proyecto fotovoltaico, la aparición de derechos incompatibles con el uso previsto constituye un supuesto típico de evicción conforme a los artículos 1475 y siguientes del Código Civil. Este riesgo puede comprometer gravemente la viabilidad del proyecto, por lo que resulta imprescindible reforzar las garantías más allá del régimen legal. Para ello, se recomienda ampliar contractualmente la responsabilidad del vendedor, incluyendo indemnizaciones que cubran no solo el valor del bien, sino también los daños indirectos y el lucro cesante derivado de la paralización del proyecto.

Asimismo, conviene incorporar cláusulas penales conforme al artículo 1152 del Código Civil, que sancionen la inexactitud de las manifestaciones del transmitente con una penalización económica significativa, operando como mecanismo disuasorio y de reparación anticipada. Finalmente, debe preverse un refuerzo del saneamiento por cargas ocultas, extendiendo los plazos legales (artículo 1483 del Código Civil) y ampliando la cobertura para garantizar que LIFE pueda exigir la rescisión del contrato o una indemnización adecuada en caso de descubrirse gravámenes no aparentes que afecten al uso fotovoltaico.

## **6.2 Obligación de saneamiento por vicios ocultos**

El régimen de saneamiento por vicios ocultos se regula en los artículos 1484 a 1490 del Código Civil, constituyendo una garantía esencial para el comprador frente a defectos no

aparentes que afecten a la utilidad o valor de la cosa adquirida. Esta obligación cobra especial relevancia en operaciones como la proyectada por LIFE, donde la aptitud del suelo para la instalación fotovoltaica es determinante.

Concretamente, el artículo 1484 del Código Civil establece que el vendedor está obligado al saneamiento por los defectos ocultos que tuviere la cosa vendida, cuando la hagan imprópria para el uso al que se destina o disminuyan de tal modo dicho uso que, de haberlos conocido el comprador, no la habría adquirido o habría pagado un precio inferior. No se responde por defectos manifiestos ni por aquellos que el comprador, siendo perito, debía conocer fácilmente. En el contexto del proyecto fotovoltaico, la existencia de contaminación en el suelo constituye un vicio oculto, pues compromete la finalidad del contrato.

El artículo 1485 del Código Civil refuerza esta protección al disponer que el vendedor responde del saneamiento por vicios ocultos aunque los ignorase, salvo pacto en contrario y siempre que no haya mala fe. Esta previsión impone una responsabilidad objetiva que no depende del conocimiento del defecto, lo que resulta especialmente relevante en supuestos de contaminación medioambiental no declarada.

Por su parte, el artículo 1486 del Código Civil reconoce al comprador dos acciones principales: la acción redhibitoria, que permite desistir del contrato y recuperar el precio junto con los gastos pagados, y la acción *quanti minoris*, que permite obtener una rebaja proporcional del precio, determinada por peritos. Si el vendedor conocía los vicios y no los manifestó, además de estas opciones, el comprador podrá reclamar daños y perjuicios en caso de rescisión, reforzando así la protección frente a conductas dolosas.

Los artículos 1487 y 1488, ambos del Código Civil, regulan las consecuencias en caso de pérdida de la cosa por efecto del vicio oculto. Si el vendedor conocía el defecto, sufrirá la pérdida y deberá restituir el precio y abonar los gastos del contrato, con daños y perjuicios. Incluso si la pérdida se produce por caso fortuito o por culpa del comprador, este podrá reclamar el precio con rebaja del valor que la cosa tenía al tiempo de perderse.

Finalmente, el artículo 1490 del Código Civil establece que las acciones derivadas del saneamiento por vicios ocultos se extinguirán a los seis meses desde la entrega. Este plazo resulta insuficiente para detectar afecciones medioambientales complejas, por lo que se recomienda ampliarlo contractualmente hasta cinco años, garantizando una protección

adecuada para LIFE y evitando que la responsabilidad del vendedor se extinga antes de que puedan manifestarse los riesgos.

En el marco del proyecto fotovoltaico, la existencia de contaminación o cargas ocultas constituye un riesgo crítico que puede frustrar la finalidad del contrato. Por ello, además de las garantías legales, se recomienda ampliar el plazo de saneamiento más allá del previsto en el artículo 1490 del Código Civil, incorporar cláusulas penales conforme al artículo 1152 del mismo cuerpo legal para sancionar la inexactitud de las manifestaciones del vendedor con una penalización económica significativa, y establecer mecanismos financieros como la retención de parte del precio o depósitos en garantía, que aseguren liquidez para cubrir incumplimientos sin necesidad de litigio. Estas medidas, junto con la inscripción registral inmediata y la contratación de seguros específicos, permitirán a LIFE contar con la máxima protección frente a riesgos derivados de vicios ocultos y gravámenes no aparentes.

Por último, en materia de responsabilidad, conviene realizar una auditoría previa, dado que la responsabilidad por contaminación puede subsistir tras la transmisión y es objetiva conforme al artículo 54 de la Ley 26/2007, de Responsabilidad Medioambiental. LIFE debe asegurarse de la ausencia de riesgos mediante informes técnicos y, en su caso, incluir cláusulas resolutorias o indemnizatorias para el supuesto de detección de contaminantes.

## **7. Conclusiones**

El proyecto fotovoltaico que LIFE pretende desarrollar requiere una base jurídica sólida que garantice la estabilidad del uso del suelo durante toda la vida útil de la instalación, estimada en treinta años. La magnitud de la inversión y la necesidad de financiación externa hacen imprescindible minimizar cualquier riesgo que pueda comprometer la continuidad del proyecto. Nuestro análisis se ha centrado en identificar la solución más segura y eficiente para alcanzar este objetivo.

Tras evaluar las distintas figuras jurídicas disponibles, el derecho de superficie se presenta como la opción más adecuada. Esta figura permite pactar una duración suficiente para asegurar la amortización de la inversión, ofrece plena seguridad frente a terceros mediante su inscripción registral y otorga a LIFE autonomía patrimonial para transmitir, hipotecar o gravar su derecho, facilitando así la obtención de financiación. Además, al finalizar el

plazo pactado, las instalaciones revierten al propietario del suelo, lo que constituye un incentivo para los titulares de las fincas.

No obstante, el proyecto presenta particularidades que requieren una atención específica: la existencia de una finca en régimen de comunidad de bienes y la falta de inscripción registral de dos fincas. Para la primera, será necesario alcanzar la unanimidad de los comuneros o, en su defecto, promover la división de la cosa común. Para las segundas, se deberá proceder a su inmatriculación antes de constituir el derecho de superficie, garantizando así su inscripción y eficacia frente a terceros.

En el escenario alternativo de adquisición del suelo, la operación debe estructurarse con una estrategia integral que combine una revisión exhaustiva de la situación jurídica y medioambiental de las fincas, la incorporación de garantías contractuales reforzadas y la ampliación de la responsabilidad del vendedor en caso de aparición de cargas ocultas o contaminación. Se recomienda incluir cláusulas que aseguren indemnizaciones suficientes, mecanismos financieros como retención de precio o depósitos en garantía y penalizaciones por incumplimiento, así como asegurar la inscripción inmediata de la compraventa para consolidar la protección frente a terceros.

En definitiva, la propuesta jurídica diseñada no solo responde a las exigencias normativas aplicables, sino que ofrece una solución integral que conjuga estabilidad, seguridad y flexibilidad. La elección del derecho de superficie como figura principal, complementada con medidas contractuales y registrales en caso de compraventa, permite a LIFE afrontar con garantías los retos derivados de la complejidad inmobiliaria del proyecto. Esta estrategia minimiza riesgos, asegura la continuidad del uso del suelo durante toda la vida útil de la instalación y refuerza la confianza necesaria para atraer inversión y financiación. Con ello, se sientan las bases para un desarrollo eficiente y jurídicamente sólido del parque fotovoltaico, alineado con los objetivos empresariales y con la sostenibilidad que inspira el proyecto.

