



COMILLAS
UNIVERSIDAD PONTIFICIA

ICAI

ICADE

CIHS

**TRABAJO DE FIN DE MÁSTER UNIVERSITARIO
EN ACCESO A LA ABOGACÍA Y LA PROCURA**

Curso académico 2025-2026

Facultad de Derecho

Autora: Lucía Menor de la Torre

Tutora: Carmen Temprano Vázquez

Madrid

19 de diciembre de 2025

Índice

1. Introducción.....	5
1.1. Objeto del dictamen.....	¡Error! Marcador no definido.
1.2. Antecedentes Fácticos: El proyecto fotovoltaico del grupo ECOSUN y la sociedad vehículo LIFE	6
1.3. Cuestiones Jurídicas Planteadas	7
1.4. Estructura del Análisis	7
2. Regímenes Jurídicos para la configuración del Derecho de Uso del Suelo.....	9
2.1. La Naturaleza Jurídica del Derecho sobre el Suelo.....	9
2.1.1. El derecho de propiedad como punto de partida: Su concepción en el artículo 348 del Código Civil	9
2.1.2. La configuración del derecho sobre el suelo: Límites y limitaciones al dominio.	9
2.2. Análisis de figuras jurídicas para la obtención del uso del suelo	11
2.2.1. Arrendamiento (arts. 1542 y ss CC)	11
2.2.2. El Derecho Real de Superficie.....	15
2.2.3. La Compraventa.....	19
2.2.4. El Usufructo	21
2.2.5. Conclusión: El Derecho de Superficie	23
3. El poder otorgado por los comuneros: alcance y suficiencia para la contratación del uso del suelo.....	25
3.1. Contextualización y marco del poder otorgado	25
3.2. Límites de la actuación de los comuneros y del apoderado en la comunidad	26
3.2.1. Naturaleza de la comunidad y facultades de los comuneros.....	26
3.2.2. Calificación jurídica de la división y de los contratos del proyecto	27
3.2.3. Aplicación práctica al Proyecto LIFE.....	27
3.3. Requisitos del poder suficiente para celebrar los contratos del proyecto	29
3.3.1. Marco normativo del mandato y la representación.....	29
3.3.2. Facultades materiales del poder suficiente	30
3.3.3. Requisitos formales y registrales	31
3.4. Conclusión	31
4. Procedimiento Judicial de División de Cosa Común y Actos de Comunicación	33
4.1. Procedimiento judicial de división de cosa común y aplicación al caso de LIFE	33
4.1.1. Naturaleza de la Acción de División de Cosa Común	33
4.1.2. Determinación del Procedimiento Declarativo Aplicable (Juicio Verbal)	34
4.2. La notificación de la demanda y del resto de actos de comunicación	34
4.2.1. Regulación de los Actos de Comunicación.....	34
4.2.2. Habilitación del Procurador para la Notificación de la Demanda	35
4.2.3. Requisito Temporal y Formal para la Solicitud	36
4.3. Conclusiones sobre el Procedimiento y la Notificación	36
5. Adquisición parcial de la finca: impacto de los condóminos no vendedores y mecanismos de mitigación.....	38
5.1. Derechos de los condóminos que no venden.....	38

5.1.1.	Facultades del comunero no vendedor frente al nuevo adquirente	38
5.1.2.	Derecho de retracto de comuneros y sus efectos en la adquisición perimetral	39
5.1.3.	Consecuencias prácticas: límites a la explotación del 70% adquirido por LIFE	39
5.2.	Pactos y estrategias para eliminar o reducir el riesgo.....	40
5.2.1.	Pactos internos de uso y administración con el comunero restante	40
5.2.2.	Opción de compra, tanteo convencional o promesa de venta sobre el 30%	41
5.2.3.	Atribución preferente de uso a LIFE o servidumbres voluntarias	42
5.2.4.	Extinción de la comunidad mediante acción de división como vía de cierre	43
5.3.	Conclusiones.....	44
6.	<i>Análisis De La Seguridad Jurídica De La Operación.....</i>	46
6.1.	Arquitectura Contractual: Validez Del Título Y Garantías Frente A Los Vendedores .	46
6.1.1.	Verificación previa imprescindible (Due Diligence técnica, jurídica y catastral).....	46
6.1.2.	Asegurar la validez dispositiva: comunidad de bienes, unanimidad y poderes	47
6.1.3.	Régimen reforzado de responsabilidad contractual (reps & warranties e indemnidades) ..	48
6.1.4.	Mecanismos de cobertura financiera y mitigación contractual del riesgo registral.....	48
6.2.	Blindaje Registral: Publicidad, Prioridad Y Fe Pública (Eficacia Erga Omnes)	49
6.2.1.	El objetivo: convertir a LIFE en tercero hipotecario protegido (arts. 32 y 34 LH).	49
6.2.2.	Mecánica de protección: presentación telemática inmediata, prioridad y estructuración del proyecto.....	50
6.2.3.	Fincas no inmatriculadas y suspensión de la fe pública (art. 207 LH)	50
6.3.	Conclusiones: estrategia escalonada para la “Mejor Protección Posible”	51
7.	<i>Acciones de defensa frente a la Ocultación de Cargas y Vicios</i>	53
7.1.	Encuadramiento Jurídico: La Mala Fe como agravante de la responsabilidad	53
7.1.1.	El marco normativo: buena fe, deber de información y error en los contratos.....	53
7.1.2.	La reticencia dolosa	53
7.1.3.	El agravante del artículo 1486.2 CC	54
7.2.	La ocultación de cargas no aparentes (artículo 1483 CC)	54
7.2.1.	El régimen de protección	54
7.2.2.	El deber de declaración y la relevancia de la buena fe	54
7.3.	Contaminación y entrega “de otra cosa”: la doctrina aliud pro alio	55
7.3.1.	Insuficiencia del régimen de vicios ocultos ante defectos esenciales	55
7.3.2.	El concepto funcional de aliud pro alio	55
7.3.3.	Consecuencias para LIFE	56
7.4.	La nulidad relativa por dolo omisivo	57
7.4.1.	El dolo como vicio del consentimiento.....	57
7.4.2.	Efectos de la nulidad: restitución, intereses y reasignación del riesgo ambiental	58
7.5.	Conclusión: Valoración estratégica de las acciones.....	59
7.5.1.	La conducta del vendedor, la gravedad del defecto y el momento del descubrimiento.....	59
7.5.2.	Recomendación final	59
8.	<i>Conclusiones: Executive Summary</i>	61
9.	<i>Bibliografía</i>	64
9.1.	Legislación	64
9.2.	Jurisprudencia	64
9.3.	Doctrina	65

1. Introducción

1.1. Objeto del dictamen

El presente dictamen tiene por objeto analizar desde una perspectiva jurídica las cuestiones jurídico-privadas planteadas por el grupo ECOSUN (“ECOSUN” o el “Cliente”), para que su sociedad vehículo LIFE pueda asegurar el uso eficiente, seguro y duradero del suelo necesario en relación con la estructuración de un proyecto de energía fotovoltaica, con una vida útil igual o superior a treinta (30) años.

Primero.- Se examinarán los regímenes jurídicos para configurar derechos de uso del suelo para el proyecto fotovoltaico. Se valorarán modalidades como la propiedad, arrendamiento o derecho de superficie, exponiendo ventajas e inconvenientes en cuanto a seguridad jurídica, duración y oponibilidad. Asimismo, se abordarán los requisitos legales y registrales para dotar de plena eficacia y publicidad a los derechos constituidos a favor de la sociedad promotora.

Segundo.- Respecto de la finca en proindiviso, se analizará la suficiencia del poder otorgado por los comuneros para dividir los lotes y extinguir la comunidad, determinando si permite celebrar contratos de uso prolongado en nombre de todos los comuneros. En caso contrario, se concretarán los requisitos formales, la necesidad de unanimidad y las facultades que debe contener el apoderamiento para actos de disposición, conforme a las exigencias del Código Civil.

Tercero.- Se analizarán las consecuencias procesales de la eventual interposición de una acción de división de la cosa común respecto de la finca en proindiviso, determinando el cauce procesal adecuado. De la misma manera, se estudiará la posibilidad de que las notificaciones y demás actos de comunicación procesal dirigidos a los comuneros puedan realizarse a través del procurador de la parte demandante, valorando el momento procesal oportuno para solicitar la autorización judicial pertinente.

Cuarto.- Se examinará la alternativa de adquisición parcial de la finca en comunidad de bienes, por la que LIFE obtendría el 70 % de la titularidad, subsistiendo un 30 % en poder de comuneros no vendedores. El análisis se centrará en los derechos que asisten a estos últimos, especialmente el derecho de retracto de comuneros previsto en el artículo 1522 del Código Civil, y en los riesgos que dicho derecho representa para la estabilidad de la

operación. Además, se valorarán los riesgos de esta titularidad incompleta y los pactos o instrumentos jurídicos que podrían emplearse para mitigar o eliminar dichas contingencias y eventuales conflictos entre copropietarios.

Quinto.- Se diseñará la estructura jurídico-inmobiliaria óptima para la adquisición de los terrenos, con el objetivo de maximizar la seguridad jurídica y la protección de LIFE frente a eventuales cargas, gravámenes o derechos de terceros, así como frente a la existencia de pasivos ocultos. Destacará la importancia de una *due diligence* legal, registral y ambiental previa, y la instrumentación mediante escritura pública e inscripción registral, conforme a los principios de publicidad y fe pública registral. Asimismo, se propondrán cláusulas de garantías, condiciones suspensivas y compromisos de indemnización.

Sexto.- En última instancia, se delimitará el marco de acciones que LIFE pueda ejercitar contra los transmitentes por ocultación de información relevante. El análisis comprenderá acciones de saneamiento por vicios ocultos o evicción, y reclamaciones por incumplimiento de declaraciones y garantías. Se incluirán las consecuencias indemnizatorias derivadas de la infracción de la buena fe contractual.

1.2. Antecedentes Fácticos: El proyecto fotovoltaico del grupo ECOSUN y la sociedad vehículo LIFE

El cliente, ECOSUN, es un grupo empresarial especializado en la promoción y explotación de parques de energía solar fotovoltaica. En el marco de su plan de negocio, proyecta el desarrollo de una nueva planta, para cuya ejecución ha previsto la constitución de una Sociedad de Propósito Especial (en adelante “SPV”, por sus siglas en inglés), que operará bajo la denominación social “LIFE”.

Una SPV es un vehículo instrumental cuya finalidad es la adquisición de activos transferidos por otra entidad, financiando la operación a través de mecanismos como la obtención de financiación de proyecto. Se constituye como una entidad legalmente separada del promotor, permitiendo aislar los activos de los riesgos inherentes al originador. Esta característica, conocida como *bankruptcy remoteness*, es fundamental para que, en caso de insolvencia de ECOSUN, la viabilidad del proyecto no se vea afectada¹.

De este modo, el proyecto se vehiculará a través de la sociedad de propósito especial LIFE, que centralizará los riesgos y la titularidad de los activos. Los requisitos esenciales de la

¹ Special purpose vehicle. (s. f.-b). En Guías Jurídicas, Aranzadi la Ley

operación son garantizar el uso continuado de los terrenos por un mínimo de treinta años y configurar los derechos sobre los mismos de forma que posean la solidez necesaria para servir como garantía en operaciones de financiación.

1.3. Cuestiones Jurídicas Planteadas

El marco normativo de referencia para este dictamen parte del Código Civil, cuerpo legal que regula las instituciones nucleares del caso, como la comunidad de bienes, los derechos reales y el régimen general de las obligaciones y contratos. Dicho marco se complementa de forma indispensable con la legislación especial, principalmente la Ley Hipotecaria y su Reglamento, cuya aplicación será determinante para analizar la oponibilidad de los derechos y la protección registral. Se atenderá igualmente a la Ley de Enjuiciamiento Civil para las cuestiones procesales, y a la Ley 49/2003, de Arrendamientos Rústicos.

La interpretación de los citados textos legales se realizará en diálogo constante con las aportaciones de la doctrina científica más autorizada y la jurisprudencia. Se tomarán en consideración las construcciones teóricas de juristas como Díez-Picazo o Lacruz Berdejo para el estudio de los derechos reales, y de Albaladejo o Castán Tobeñas en materia de obligaciones y contratos. Las soluciones propuestas serán, en todo caso, contrastadas con los criterios interpretativos sentados por la jurisprudencia del Tribunal Supremo, en su función de unificación doctrinal, así como con la relevante doctrina emanada de las resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, cuya aplicación resulta de obligado estudio en las cuestiones de naturaleza registral que plantea el caso.

1.4. Estructura del Análisis

El presente dictamen se desarrolla respondiendo de forma focalizada en seis secciones. Para la resolución de cada punto, se seguirá un desarrollo sistemático que busca la máxima claridad expositiva. Cada capítulo comenzará con el encuadre jurídico de la materia, identificando la normativa y la doctrina aplicables. Posteriormente, se procederá a la aplicación de dicho marco a las circunstancias concretas del proyecto.

En aquellos supuestos que admitan diferentes vías de actuación, como la elección del derecho de uso del suelo, se incluirá un análisis comparativo de las ventajas e inconvenientes de cada alternativa desde la perspectiva de ECOSUN. Finalmente, cada

sección concluirá con un epígrafe específico que sintetizará la respuesta y formulará una recomendación jurídica.

2. Regímenes Jurídicos para la configuración del Derecho de Uso del Suelo

2.1. La Naturaleza Jurídica del Derecho sobre el Suelo

2.1.1. *El derecho de propiedad como punto de partida: Su concepción en el artículo 348 del Código Civil*

El derecho de propiedad constituye la piedra angular sobre la que se construyen todos los demás derechos que pueden recaer sobre un bien inmueble.

El Código Civil, en su artículo 348, lo define como “*el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes*”. Esta definición, consagra el señorío jurídico más completo que se puede ostentar sobre un bien. Se trata de un poder global sobre la cosa², o, del derecho real “*fundamental y el más completo*³”.

La generalidad implica que el dominio abarca, en principio, todas las utilidades posibles del bien, no como una simple suma de facultades, sino como un poder unitario y abstracto. El derecho de propiedad puede contraerse si se constituye sobre él un derecho limitado - derecho de usufructo - pero recupera su plenitud original en cuanto dicho gravamen desaparece. El derecho no se desnaturaliza, simplemente se comprime y expande.

La configuración de un derecho de uso a favor de LIFE implica necesariamente una desmembración del dominio del propietario, ya sea por vía contractual (arrendamiento) o mediante la constitución de un derecho real (superficie, usufructo o servidumbre).

Cualquier figura jurídica seleccionada debe respetar la estructura del dominio, pero al mismo tiempo dotar a LIFE de autonomía funcional suficiente para desarrollar la actividad de generación fotovoltaica durante treinta años, con seguridad jurídica frente a terceros y capacidad de inscripción registral (arts. 2 y 3 LH).

2.1.2. *La configuración del derecho sobre el suelo: Límites y limitaciones al dominio.*

En lo que respecta a la propiedad, pese a su amplitud, no confiere al titular un poder ilimitado sobre el suelo y el vuelo. Este derecho no emana únicamente de la voluntad del propietario, sino que es configurado por la ley en atención a un interés superior, anclándose

² Díez-Picazo, L., & Gullón, A. (2019). *Sistema de Derecho Civil. Volumen III. Derechos Reales en general. Posesión. Propiedad. El registro de la propiedad*. Tecnos.

³ Castán Tobeñas, J. (2008). *Derecho civil español, común y foral. Tomo II. Derecho de cosas*. Reus.

en el artículo 33.2 de la Constitución Española, que establece que la función social de la propiedad delimitará su contenido.

Esta función social se materializa a través de la legislación urbanística. 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, establece que el derecho de propiedad del suelo ya no comprende la facultad de edificar como un atributo inherente, sino que esta se adquiere y se ejerce en el marco de la ordenación territorial y urbanística⁴. Es decir, se disocia la propiedad de la tierra de las facultades de transformarla, que pasan a ser una concesión pública reglada a través del planeamiento.

Es por esto por lo que la doctrina jurídica ha consolidado una distinción conceptual clave para entender el alcance del derecho: la diferencia entre límites y limitaciones⁵.

El derecho de propiedad sobre el suelo no tiene carácter absoluto, se encuentra delimitado por una serie de límites que definen hasta dónde alcanza el poder del propietario. Estos responden a razones de interés general y se fundamentan en que el dominio se ejerza conforme a su función social. En este sentido el artículo 7.2 del Código Civil prohíbe el abuso del derecho y su ejercicio antisocial, mientras que el artículo 1902 CC impone responsabilidad por los daños causados en dicho ejercicio. En el ámbito inmobiliario, estos límites se manifiestan en los artículos 564 y ss. CC.

Por otro lado, el propietario debe ejercer su derecho conforme las normativas urbanísticas, medioambientales y energéticas. Estas se imponen sobre el contenido normal del derecho, construyendo las facultades del propietario más allá de los límites ordinarios. Así, el artículo 33.2 CE condiciona el contenido del dominio a su función social, desarrollada en la legislación urbanística, que impone deberes de uso conforme a la calificación del terreno y limita la posibilidad de construcción o instalación de infraestructuras. En el caso de LIFE, el uso energético del suelo rural requerirá la obtención de autorizaciones específicas, así como la compatibilidad urbanística y medioambiental del emplazamiento.

Además, el dominio puede verse limitado por la coexistencia de otros derechos reales o por obligaciones asumidas voluntariamente por el propietario. La constitución de derechos

⁴ Palomar, A., & Fuertes, J. (2020). Contenido del derecho de propiedad del suelo: facultades. *vLex*.

⁵ Díez-Picazo, L., & Gullón, A. (2019). *Sistema de Derecho Civil. Volumen III. Derecho de cosas y Derecho inmobiliario registral*. Tecnos.

reales de goce sobre finca ajena, (el usufructo, las servidumbres o el derecho de superficie) restringe el ejercicio directo del propietario y atribuye a su titular un derecho oponible frente a terceros. Estas figuras, reguladas en el Código Civil y en la Ley Hipotecaria, permiten separar determinadas facultades de uso o aprovechamiento del suelo sin transmitir la propiedad plena. Asimismo, el propietario puede autoimponerse limitaciones mediante pactos, condiciones o cargas voluntarias que, si acceden al Registro de la Propiedad conforme al artículo 26 de la Ley Hipotecaria y al artículo 9 de su Reglamento, resultan oponibles frente a terceros adquirentes.

Esta configuración legal del derecho de propiedad tiene implicaciones directas para el proyecto. Las facultades de los propietarios de las fincas no son absolutas, sino que están delimitadas por la normativa. Figuras, como el derecho de superficie, que permiten separar la propiedad del suelo de lo que se construye o instala sobre él, reflejan esta concepción flexible del dominio⁶. Esta flexibilidad para configurar derechos *ad hoc* es un estatuto definido por la ley⁷.

Sobre esta base, el derecho de propiedad constituye el marco jurídico dentro del cual debe configurarse el derecho de uso del suelo a favor de LIFE. El análisis de las distintas figuras jurídicas disponibles permitirá determinar cuál ofrece mayor estabilidad, duración y protección registral, garantizando tanto la viabilidad del proyecto como la seguridad de la inversión asociada.

2.2. Análisis de figuras jurídicas para la obtención del uso del suelo

2.2.1. Arrendamiento (arts. 1542 y ss CC)

En el ordenamiento jurídico español, el contrato de arrendamiento constituye la figura más inmediata y utilizada en la práctica para atribuir a un tercero la facultad de uso y disfrute del suelo, conservando el propietario la titularidad dominical. El arrendamiento constituye un negocio jurídico obligacional regulado en los artículos 1542 y siguientes del Código Civil, por el cual una de las partes (arrendador) se obliga a ceder el uso o goce de una cosa por tiempo determinado y precio cierto a la otra parte (arrendatario, en este caso LIFE).

Así pues, resulta necesario analizar la figura del arrendamiento en el contexto del proyecto fotovoltaico LIFE. Se procede a examinar esta figura desde la perspectiva del régimen

⁶ Blanquer Uberos, R. (2007). *Acerca del derecho de superficie*. Colegios Notariales de España

⁷ Fernández Sala, J. C. (2012). El derecho de superficie. *THEMIS: Revista de Derecho*, (62), 237-253.

jurídico aplicable, su idoneidad económica y registral, y su adecuación a las exigencias de estabilidad y financiación del proyecto.

2.2.1.a. Régimen aplicable: arrendamiento rústico, de industria o civil

Esta sección procede a resaltar qué régimen de arrendamiento sería el más adecuado para la consecución de los objetivos del Cliente, en su caso.

Primero, se excluye el Arrendamiento Rústico (Ley 49/2003, de 26 de noviembre). Conforme al artículo 1.1 de la Ley de Arrendamientos Rústicos (LAR), su ámbito objetivo se restringe a la cesión de fincas “*para su aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal*”. Para el proyecto LIFE el destino pactado no es la explotación de los recursos agropecuarios del suelo, sino la implantación de una infraestructura industrial (instalación fotovoltaica) para la generación de energía. Por lo tanto, se excluye la aplicación de la legislación especial rústica, la mera ocupación del suelo para infraestructuras energéticas no constituye un uso rústico, sino un uso industrial o civil.

Además, se excluye el arrendamiento rústico dado que el objeto contractual no es el aprovechamiento agrario, ganadero o forestal (art. 1.1 LAR), sino el emplazamiento de una instalación industrial sobre el terreno, actuando como soporte físico de una actividad de generación de energía.

Segundo, tampoco es de aplicación la figura contractual del Arrendamiento de Industria, porque se perfecciona cuando el objeto arrendado no es meramente un inmueble, sino una unidad patrimonial con organización propia; un conjunto de elementos materiales e inmateriales aptos para el desarrollo de una actividad. Por lo tanto, tampoco resulta de aplicación, dado que los propietarios ceden únicamente el suelo, siendo LIFE quien, construirá, desarrollará y explotará el parque fotovoltaico. No se transmite, por tanto, un negocio en explotación.

Consecuentemente, el negocio debe configurarse como un arrendamiento de cosa para uso distinto, *arrendamiento ad industriam*⁸. Este se rige por la autonomía de la voluntad (art. 1255 CC) y, supletoriamente, por las normas generales del arrendamiento de cosas (arts. 1542 y ss CC). Esta estructura facilita la flexibilidad necesaria para pactar la duración (esencial para los 30 años del proyecto) y las condiciones de la relación, soslayando las

⁸ Caballero Lozano, J. M^a (2006). *Comentario de la Ley de arrendamientos rústicos*. Dykinson

limitaciones temporales imperativas y los derechos de adquisición preferente que impone la LAR.

Esta naturaleza dispositiva (no imperativa) otorga a las partes amplia libertad para configurar la relación contractual, lo cual resulta idóneo para un proyecto de esta envergadura.

En cuanto a la duración, el Código Civil no impone un límite máximo temporal expreso a los arrendamientos. Si bien la doctrina registral ha sido históricamente cautelosa con plazos excesivamente largos (por su asimilación a una desmembración del dominio), un plazo de 30 años, como el requerido por LIFE, se considera plenamente admisible y justificable, toda vez que coincide con la vida útil prevista de la instalación y el retorno de la inversión. Dicho plazo es, además, coherente con las limitaciones temporales que nuestro ordenamiento impone a otros derechos de goce (por ejemplo, el art. 515 CC para el usufructo a favor de personas jurídicas), lo que facilita su plena aceptación para la inscripción registral.

2.2.1.b Ventajas e inconvenientes

En cuanto a sus ventajas, el arrendamiento civil destaca por su agilidad operativa y su notable flexibilidad contractual. Al regirse por la autonomía de la voluntad, consagrada en el artículo 1255 del Código Civil, permite a las partes diseñar una relación “a medida”, pactando con libertad la renta, mecanismos de actualización, duraciones prolongadas e, incluso, opciones de compra accesorias.

Otra ventaja es su constitución, en este sentido nos encontramos ante una opción, jurídicamente menos compleja que la de un derecho real, pues no comporta una desmembración del dominio ni exige la creación de un folio registral propio para el derecho. Para su plena eficacia y oponibilidad frente a terceros, requisito indispensable para LIFE, bastaría su formalización en escritura pública y su subsiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad, conforme a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria. Esta relativa simplicidad puede reducir los costes notariales y registrales iniciales.

Sin embargo, debe evaluarse que el arrendamiento presenta inconvenientes estructurales, convirtiéndolo en una opción jurídicamente precaria para una inversión de la magnitud y duración proyectadas.

El principal inconveniente es su naturaleza no real. El arrendatario (LIFE) no ostenta un poder directo e inmediato sobre la finca, sino un derecho de crédito frente al arrendador para exigirle que le mantenga en el goce pacífico de la misma. Esta posición es intrínsecamente más débil que la de un titular de un derecho real (como el superficiario) y queda sujeta a los avatares de la relación obligacional, incluyendo su posible resolución por incumplimiento, conforme al artículo 1124 del Código Civil.

La oponibilidad del contrato depende absolutamente de su inscripción registral. Si el contrato no accede al Registro, un tercero que adquiera la propiedad de la finca de buena fe, a título oneroso, y que inscriba su derecho, el “tercero hipotecario” protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, no quedará vinculado por el arrendamiento. En tal supuesto, resultaría de plena aplicación el principio “venta quita renta”, artículo 1571 del Código Civil, pudiendo el nuevo propietario extinguir el contrato y, con ello, paralizar la totalidad de la inversión de LIFE.

Asimismo, cabe destacar que su garantía financiera es prácticamente nula. El derecho del arrendatario, por su naturaleza personal, no es un bien susceptible de hipoteca, conforme al catálogo de derechos hipotecables del artículo 107 de la Ley Hipotecaria. Esta circunstancia impide a LIFE utilizar el título de ocupación del suelo como colateral real para la financiación bancaria, un aspecto que entendemos esencial para el Proyecto.

2.2.1.c Oponibilidad frente a terceros

Un aspecto capital para la seguridad del Proyecto es la protección del derecho frente a terceros, especialmente futuros adquirentes de las fincas.

El artículo 2, apartado 5º, de la Ley Hipotecaria prevé expresamente la inscripción de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad. Es fundamental comprender la naturaleza de dicha inscripción: conforme al artículo 7 de la LH y al artículo 13 del RH, la inscripción del arrendamiento no es constitutiva (el contrato es válido entre las partes sin ella), pero es absolutamente necesaria para su oponibilidad frente a terceros.

Mientras el arrendamiento no conste inscrito, un comprador posterior de las fincas que adquiera a título oneroso, de buena fe, y que inscriba su título de propiedad, no quedará vinculado por la existencia del arrendamiento. Este tercero adquirente estaría amparado por

el principio de fe pública registral, consagrado en el artículo 34 de la LH, y podría, en consecuencia, exigir la extinción del contrato y la recuperación de la posesión. Este sería el caso de las dos fincas no inmatriculadas.

Por lo tanto, solo mediante la efectiva inscripción registral del contrato podrá LIFE garantizar la continuidad del uso del suelo durante el plazo pactado de treinta años. Esta inscripción es la única salvaguarda jurídica que protegerá la multimillonaria inversión de la SPV frente a enajenaciones o la constitución de gravámenes posteriores sobre las fincas por parte de los propietarios.

Es preciso señalar que existen una barrera práctica relevante. La doctrina registral y la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública han sido históricamente reacias a inscribir arrendamientos por plazos superiores a treinta años, aplicando por analogía la limitación del usufructo a favor de personas jurídicas (artículo 515 del Código Civil), lo que resta flexibilidad. En las fincas que no constan inmatriculadas, es jurídicamente imposible inscribir el arrendamiento, al no existir un folio registral donde practicar el asiento. Esto convierte el contrato sobre dichas parcelas en un título completamente inoponible, siendo preceptivo tramitar un expediente de dominio previo (artículo 203 de la LH) para asegurar su acceso al Registro.

2.2.2. *El Derecho Real de Superficie*

El derecho de superficie se configura como un derecho real sobre finca ajena que confiere a su titular (el superficiario) la facultad de edificar o plantar en suelo ajeno, manteniendo la propiedad temporal de lo edificado o plantado⁹.

La doctrina civilista¹⁰ describe esta figura como un derecho real limitado sobre una finca ajena, cuya característica fundamental, y que constituye su principal virtualidad, es que disocia la propiedad del suelo de la propiedad de lo construido sobre dicho suelo. Rompe así el principio de accesión *superficies solo cedit* (lo edificado sobre un suelo accede a la propiedad del mismo) consagrado en el artículo 358 del Código Civil.

Así pues, se crea, por tanto, una dualidad jurídica: un derecho real de goce sobre cosa ajena (el suelo, que permite la ocupación) y, simultáneamente, un derecho de propiedad temporal

⁹ Díez-Picazo, L., & Gullón, A. (2019). *Sistema de Derecho Civil. Volumen III. Derechos Reales en particular* (pág.122) Tecnos.

¹⁰ Vid. Diez- Picazo, L.- & Gullón, A. *Sistema de Derecho Civil*

y separada (la “propiedad superficiaria”) sobre la instalación fotovoltaica que LIFE construirá, en este caso.

2.2.2.a Régimen Aplicable: la Disociación entre la Propiedad del Suelo y la Propiedad de lo Construido

El régimen jurídico de esta figura se consagra en los artículos 53 y 54 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU). Si bien el artículo 1611 del Código Civil (CC) lo menciona en sede de censos, es la legislación urbanística la que le ha dotado de su configuración moderna y autónoma. A diferencia del censo enfitéutico, en el que concurren el dominio directo y útil sobre un mismo objeto, en el derecho de superficie coexisten dos propiedades separadas.

La virtualidad esencial del derecho de superficie, y la razón por la que resulta de máximo interés para este proyecto fotovoltaico, es que constituye la excepción legal al principio de accesión *superficies solo cedit* (lo edificado en un suelo accede a la propiedad del dueño del suelo).

Mediante este derecho, se opera una disociación jurídica: el derecho de propiedad del suelo se mantiene en manos del concedente (los propietarios actuales), mientras que, de forma paralela, se origina un nuevo derecho de propiedad a favor de LIFE (el superficiario) sobre lo construido: la planta fotovoltaica. Esta propiedad sobre lo construido se denomina “propiedad superficiaria”. Por tanto, no estamos ante un mero derecho de uso o alquiler, sino que LIFE se convertiría en propietaria de la instalación durante el plazo pactado, con un derecho real sobre el suelo que le permite mantenerla.

El Tribunal Supremo¹¹ ha validado esta configuración, confirmando que coexisten dos propiedades separadas que recaen sobre objetos distintos (la finca del concedente y la construcción del superficiario), diferenciándolo nítidamente de figuras históricas como el censo enfitéutico. Esta disociación es el pilar de la seguridad de la inversión del Cliente. Al ser propietaria de la planta, LIFE puede tratarla como un activo independiente para proteger su inversión y, como se verá, para la obtención de financiación.

2.2.2.b Ventajas y Desventajas: Robustez Jurídica vs. Rígidez Formal

¹¹ STS 460/2009, de 30 de junio

A la hora de valorar la idoneidad del derecho de superficie, es preciso sopesar sus indudables ventajas estructurales frente a las exigencias formales que su constitución impone.

En cuanto a sus ventajas, en primer término, su naturaleza de derecho real proporciona la máxima seguridad jurídica y oponibilidad *erga omnes*. A diferencia de un arrendamiento, LIFE ostentaría un poder directo e inmediato sobre las fincas, blindando su inversión. Esta naturaleza real es, además, la que permite la disociación de la propiedad y, con ello, la adecuación a la finalidad económica del proyecto. LIFE se convierte en propietaria de la instalación (la “propiedad superficiaria”), su principal activo. Como ha señalado la jurisprudencia¹² esta figura es un “*derecho real en suelo ajeno y un derecho de propiedad sobre lo edificado, con un carácter temporal*”.

Derivado de ello, y de forma crucial para un proyecto de esta envergadura, el derecho de superficie demuestra una idoneidad absoluta como garantía hipotecaria. Al ser LIFE propietaria de la planta, el derecho de superficie es plenamente hipotecable conforme al artículo 107.5º de la Ley Hipotecaria (LH). Esto permite a LIFE utilizar la propia instalación como colateral real para la financiación, una posibilidad que queda estructuralmente vetada en un contrato de arrendamiento.

Asimismo, la figura garantiza la duración prolongada y la estabilidad que el Proyecto demanda. El plazo máximo de noventa y nueve años que permite el TRLSRU excede holgadamente los treinta años de vida útil previstos, eliminando la incertidumbre de prórrogas o renovaciones asociadas a otros títulos.

En suma, el derecho de superficie muestra una perfecta compatibilidad urbanística con la operación, al ser el vehículo jurídico diseñado por el legislador para permitir la implantación de infraestructuras y edificaciones a largo plazo sin necesidad de adquirir la propiedad del suelo, fomentando un uso del territorio más sostenible y económicamente eficiente.

No obstante, estas ventajas tienen como contrapartida ciertas desventajas operativas o rigideces. La principal es su rigor formal. Como se analizará, la ley exige requisitos *ad solemnitatem* (de forma solemne) para su nacimiento, destacando la inscripción constitutiva en el Registro. Este proceso es más complejo y conlleva costes iniciales

¹² SAP de Valencia, sección 9.^a, de 13 de octubre de 1999

(notariales, registrales y fiscales, por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados) superiores a los de un arrendamiento.

En segundo lugar, este Despacho debe advertir del riesgo de reversión de la instalación. El artículo 54.2 del TRLSRU establece que, a la extinción del derecho, lo edificado revierte al propietario del suelo, salvo pacto en contrario. A la luz de esto, resulta imperativo que en la escritura se negocie una compensación por el valor residual de la planta al finalizar el plazo o, en su defecto, un derecho de retirada de las instalaciones a favor de LIFE, para evitar un enriquecimiento injusto del propietario del suelo.

2.2.2.c Oponibilidad frente a terceros

La oponibilidad del derecho de superficie frente a terceros no es una cualidad accesoria (como puede serlo la inscripción del arrendamiento), sino que es una característica inherente a la propia existencia del derecho.

El artículo 53.2 TRLSRU es taxativo al establecer los requisitos para la válida constitución de esta figura: debe formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Esta inscripción, por mandato legal, no es meramente declarativa (para informar a terceros de un derecho ya existente), sino constitutiva. En el ordenamiento jurídico español, esto significa que el derecho de superficie no nace y no existe jurídicamente hasta que no ha sido debidamente inscrito en el folio registral de la finca afectada.

En consecuencia, el debate sobre la oponibilidad se resuelve de raíz: si el derecho está inscrito, existe y es oponible *erga omnes*, vinculando a cualquier futuro adquirente de la finca sin necesidad de invocar la protección del artículo 34 LH. Si el derecho no está inscrito, sencillamente no existe, y LIFE no tendría más que, en el mejor de los casos, una mera relación obligacional carente de la seguridad real que el Proyecto exige.

El proceso para que LIFE obtenga esta protección absoluta es, por tanto, el propio proceso de constitución. Para lograr la inscripción, la escritura pública otorgada por los propietarios deberá presentarse en el Registro de la Propiedad competente. El Registrador, bajo su responsabilidad, calificará la legalidad y validez del título.

Para que dicha calificación sea favorable, la escritura debe cumplir con los requisitos específicos del artículo 16 RH, que desarrolla la legislación del suelo. Este artículo exige que la escritura determine:

- i. El plazo de duración del derecho (que no podrá exceder de noventa y nueve años).
- ii. El canon o precio, si se ha pactado.
- iii. Y, de forma relevante para este Proyecto, el plazo para la realización de la edificación (la planta fotovoltaica), cuyo incumplimiento podría ser pactado como causa de resolución del derecho.

Asimismo, en el núcleo del proceso de calificación, el Registrador verificará el cumplimiento del principio de trato sucesivo, consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Esto exige que la persona que otorga el derecho (el concedente o propietario) sea la misma que consta como titular actual en el Registro.

Es en este punto donde el Proyecto encuentra un importante desafío, sobre las dos fincas no inmatriculadas (que no constan en el Registro de la Propiedad), es jurídicamente imposible practicar esta inscripción constitutiva. El derecho, sencillamente, no puede nacer al no existir un folio registral sobre el que asentarse. En cuanto a la finca en comunidad de bienes, el artículo 397 del Código Civil exigirá el consentimiento unánime de todos los comuneros para este acto de gravamen. No obstante, estas circunstancias se evaluarán a fondo más adelante.

El derecho de superficie es la estructura jurídica óptima y más robusta, al alinear la seguridad jurídica (oponibilidad real) con la viabilidad financiera (hipotecabilidad). No obstante, su implementación está condicionada al estado registral de las fincas, porque sería necesario lograr la previa inmatriculación (inscripción de dominio) de las dos fincas que actualmente no constan en el Registro, que es un requisito *sine qua non* para la propia existencia del derecho de superficie sobre ellas.

2.2.3. *La Compraventa*

A diferencia de las figuras jurídicas examinadas anteriormente, la compraventa no es una figura de obtención de uso de suelo ajeno, sino la adquisición del pleno dominio

(propiedad) sobre el mismo. Mediante este contrato, regulado en el artículo 1445 del Código Civil, el Cliente se obligaría a pagar un precio cierto a los propietarios a cambio de la entrega de las fincas.

Esta figura representa la máxima consolidación de derechos posible. LIFE pasaría de ser un titular de un derecho limitado (arrendataria, superficiaria) a ser la propietaria absoluta del suelo.

Para que la compraventa sea efectiva se requiere la concurrencia del “título”, el contrato de compraventa) y “modo” (la entrega o *traditio*), conforme a la teoría del título y el modo (arts. 609 y 1095 CC). En la práctica, el “modo” se materializa con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, que equivale a la entrega (art. 1462.2 CC).

2.2.3.a Régimen Aplicable

El régimen jurídico que aplica en primer lugar es el del contrato de compraventa (arts. 1445 a 1537 CC) y el derecho de propiedad (arts. 348 y ss CC). No obstante, en ese supuesto, LIFE no obtendría el pleno dominio de la finca, sino que ingresaría en la comunidad de bienes existente sobre la misma. En tal caso, se aplican los arts. 392 a 406 del Código Civil.

El artículo 397 CC establece que “*ninguno de los condueños podrá, sin consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos*”. La construcción de un parque fotovoltaico constituye una “alteración” mayor. Por lo tanto, aunque el Cliente poseyera el 70% de la propiedad, no podría legalmente construir la planta sin el consentimiento los demás propietarios.

Por otro lado, no debe olvidarse el derecho de retracto de los demás comuneros (art. 1522 CC), que, en su caso, podrían subrogarse en la posición de LIFE y adquirir su 70% (previo reembolso), en los nueve días siguientes a la inscripción de la venta.

2.2.3.b Ventajas y Desventajas: El dominio absoluto frente al bloqueo proindiviso

La valoración de la compraventa como alternativa depende radicalmente del porcentaje de propiedad que se adquiera. En el escenario de una adquisición del 100% de las fincas, las ventajas son evidentes y suponen la solución más sólida. LIFE obtendría el control total y absoluto, eliminando de raíz limitaciones temporales (la propiedad es perpetua), conflictos

con terceros propietarios y cualquier riesgo de reversión de la planta. Además, el pleno dominio de los terrenos es, sin duda, el colateral de máxima calidad para la obtención de financiación hipotecaria.

Sin embargo, el escenario planteado de una adquisición parcial del 70% transforma esta figura en la opción estratégicamente más desaconsejable. Por un lado, debe considerarse la imposibilidad de alteración de la cosa común, LIFE quedaría sujeta al artículo 397 del Código Civil, que exige la unanimidad para alteraciones sustanciales, impidiendo de facto la construcción de la planta sin el consentimiento del 30% restante. A esto se suma el riesgo de un retracto de comuneros. La compra parcial, lejos de dar seguridad, sumiría a LIFE en un bloqueo legal absoluto, sin contar el elevado desembolso de capital, que, en este escenario, resultaría inútil.

2.2.3.c Oponibilidad: la Fe Pública Registral

En la compraventa, la oponibilidad yace en la seguridad de la adquisición. El objetivo de LIFE como compradora es garantizarse frente a gravámenes ocultos y, sobre todo, frente a una posible falta de titularidad del vendedor (adquisición *a non domino*).

El mecanismo de protección es la fe pública registral, prevista en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Para ostentar la condición de “tercero hipotecario” protegido, LIFE debe reunir cuatro requisitos: adquirir de buena fe, a título oneroso, de quien figure en el Registro con facultades de disposición, e inscribir su derecho. Cumplidos estos requisitos (en las fincas registradas), la adquisición sería inexpugnable.

En cambio, respecto de las dos fincas no inmatriculadas, la protección del artículo 34 LH no opera: no existe Registro en el que confiar. LIFE compraría, en tal caso, sin la protección que ofrece el Registro y, si el vendedor no fuera el verdadero propietario, podría perder la finca ante una acción reivindicatoria. Por ello, la adquisición de dichas fincas resulta desaconsejable sin su previa inmatriculación de las fincas no inmatriculadas mediante un expediente de dominio (art. 203 LH).

2.2.4. El Usufructo

El derecho de usufructo, definido en el artículo 467 del Código Civil, es un derecho real de goce, *ius in re aliena*, que confiere a su titular (el usufructuario) la facultad de disfrutar de los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia.

En esta figura, el propietario retiene la facultad de disposición, cediendo las facultades de uso y disfrute al usufructuario, que, en este caso, sería LIFE. El usufructo es el derecho real limitativo del dominio más extenso posible, vaciando de contenido económico inmediato la propiedad, pero siempre constreñido por un límite temporal y la obligación de conservación¹³.

2.2.4.a Régimen Jurídico: El límite imperativo de los 30 años (art. 515 CC)

El usufructo se regula en los artículos 467 a 522 CC y permite el uso y disfrute de un bien ajeno con la obligación de conservar su forma y sustancia. En este caso, la instalación de un parque fotovoltaico supone una alteración física y económica sustancial del destino rústico de las fincas.

No obstante, el artículo 467 CC admite que dicha obligación cede “*si el título constitutivo o la ley autorizan otra cosa*”. Por ello, la escritura pública de constitución del usufructo debería autorizar expresamente al usufructuario a modificar el destino de la finca y a realizar las construcciones necesarias. De lo contrario, el nudo propietario podría solicitar la extinción del derecho por mal uso (art. 513.7 CC).

En cuanto a su duración, el artículo 515 CC limita el usufructo a treinta años cuando se constituye a favor de una persona jurídica, lo que encaja justo con la vida útil prevista del Proyecto, aunque sin posibilidad de prórroga. Asimismo, el usufructuario debe formar inventario y prestar fianza (arts. 491 y ss. CC), obligaciones que pueden dispensarse por pacto, algo recomendable para simplificar la gestión contractual.

2.2.4.b Ventajas y Desventajas: La hipotecabilidad

La principal ventaja de esta figura es su naturaleza real y, por lo tanto, su aptitud hipotecaria. El artículo 107.2º de la Ley Hipotecaria admite expresamente el usufructo, lo que permitiría a LIFE utilizar el derecho como una garantía real para la financiación del Proyecto. Esta es una ventaja que comparte con el derecho de superficie que lo eleva por encima del arrendamiento.

No obstante, esta ventaja se ve severamente contrarrestada por las desventajas que conlleva dicho régimen jurídico, como es la rigidez absoluta de su plazo. La limitación de treinta

¹³ Díez-Picazo, L., & Gullón, A. (2019). Sistema de Derecho Civil. Volumen III. Derechos Reales en particular (págs. 25 - 42) Tecnos.

años que impone el artículo 515 del Código Civil para personas jurídicas es infranqueable. Dicho plazo resta flexibilidad al Proyecto, que podría ver su vida útil superada sin posibilidad de prórroga, a diferencia de los noventa y nueve años que ofrece el derecho de superficie.

Asimismo, la ambigüedad conceptual de la obligación de conservar la forma y sustancia podría ser una fuente constante de litigiosidad con el nudo propietario si en el título constitutivo no se ha modificado con claridad el uso y destino de la finca, para adaptarlo a la explotación de la instalación fotovoltaica. Finalmente, el régimen de mejoras, regulado en el artículo 487 CC, es lesivo para LIFE, pues, salvo pacto expreso en contrario, la totalidad de la planta fotovoltaica revertiría gratuitamente al propietario al extinguirse el derecho, sin derecho a indemnización.

2.2.4.c Oponibilidad: La Protección de la inscripción (art. 2.2º LH)

En cuanto a su oponibilidad frente a terceros, por tratarse de un derecho real inmobiliario, el usufructo es plenamente inscribible en el Registro de la Propiedad, conforme al artículo 2.2º de la Ley Hipotecaria.

Mediante dicha inscripción se adquiere oponibilidad frente a terceros, que requiere escritura pública (art. 1280.1 CC) y debe detallar las circunstancias del derecho, incluyendo su plazo y pactos especiales, según el artículo 9 del Reglamento Hipotecario. Una vez inscrito, el derecho de LIFE es plenamente oponible erga omnes.

No obstante, esta figura adolece de la misma debilidad crítica que el derecho de superficie: sobre las dos fincas no inmatriculadas, es jurídicamente imposible inscribir el derecho, al no existir un folio registral donde practicar el asiento. En esas fincas, el derecho de LIFE sería meramente obligacional y no oponible a terceros.

2.2.5. Conclusión: El Derecho de Superficie

A la luz del análisis efectuado, puede determinarse que la estructura jurídica óptima para el Proyecto es la constitución de un derecho real de superficie.

Esta configuración es la única que permite alcanzar la disociación entre la propiedad del suelo (que retienen los propietarios) y la propiedad de la instalación. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 53.1 TRLSU, LIFE, tendrá la facultad de realizar construcciones en

finca ajena, “*manteniendo la propiedad temporal*” de las mismas. Esto permite a LIFE ser propietaria de su activo principal sin necesidad de acometer el desembolso que implicaría la adquisición del pleno dominio del terreno.

Desde el plano financiero, sus ventajas son estructurales y decisivas frente a cualquier otra figura de goce. Su inscripción en el Registro de la Propiedad es constitutiva (art. 53.2 TRLSRU), lo que le otorga una oponibilidad erga omnes absoluta desde su nacimiento; no es una mera publicidad, sino un requisito de existencia. Además, su adaptabilidad temporal, plazo máximo de noventa y nueve años (art. 53.3 TRLSRU) excede con creces los treinta años mínimos requeridos, dota al Proyecto de una estabilidad a largo plazo exclusiva de esta figura jurídica.

Finalmente, esta naturaleza de derecho real autónomo lo convierte en un activo directamente hipotecable (art. 107.5º LH), cualidad indispensable para la financiación de un proyecto de esta envergadura.

Por todo ello, el derecho de superficie se presenta como la opción más segura, fiable y jurídicamente eficiente para el Proyecto.

3. El poder otorgado por los comuneros: alcance y suficiencia para la contratación del uso del suelo

3.1. Contextualización y marco del poder otorgado

Una de las fincas sobre la que se proyecta el desarrollo del parque fotovoltaico se encuentra en régimen de comunidad de bienes, conforme a lo dispuesto en los artículos 392 y siguientes del Código Civil. Es decir, la titularidad de un mismo bien recae de forma conjunta sobre varias personas, sin división material del objeto (art. 392 CC). Cada comunero ostenta una cuota ideal sobre el conjunto, que no le atribuye el dominio exclusivo de una parte física, sino un derecho abstracto sobre el todo.

Los comuneros otorgaron a un tercero un poder notarial para formar lotes y dividir el suelo entre los condóminos, extinguiendo la comunidad. Tal encargo tiene por finalidad permitir la división material del terreno y la adjudicación individual de parcelas, conforme a la facultad prevista en el artículo 400 CC, que reconoce a cada comunero el derecho a pedir la división cuando la cosa sea divisible.

El problema radica en determinar si ese poder, limitado a la división, autoriza también al apoderado a celebrar contratos que permitan el uso o gravamen de la finca (en este caso un derecho de superficie). De esta forma, las facultades del apoderado dependerán de tres factores:

1. Si el poder abarca actos de disposición, o solo de administración;
2. Si cumple el requisito de mandato expreso exigido por el artículo 1713 CC, según el cual los actos de riguroso dominio requieren autorización específica; y
3. Si el título otorgado permite la inscripción registral y la oponibilidad frente a terceros, conforme a los artículos 3 y 9 de la Ley Hipotecaria.

En consecuencia, debe analizarse el régimen jurídico de la comunidad de bienes y distinguir los actos de administración de los de disposición, a fin de determinar si el poder otorgado puede considerarse bastante para formalizar los contratos necesarios para el proyecto fotovoltaico.

3.2. Límites de la actuación de los comuneros y del apoderado en la comunidad

3.2.1. Naturaleza de la comunidad y facultades de los comuneros

La estructura de propiedad de la finca en pro indiviso se rige por el régimen de la comunidad de bienes, configurada como una comunidad por cuotas de origen romano. En este sistema, la propiedad pertenece a varias personas de forma compartida, ostentando cada una un derecho exclusivo sobre una cuota abstracta o ideal, pero careciendo de titularidad singular sobre ninguna porción material del bien¹⁴.

El Código Civil articula un sistema de doble mayoría para la gestión de la cosa común, distinguiendo entre los actos de administración y los de disposición o alteración. Los primeros, están destinados al mejor disfrute de la cosa común, se establece un régimen de representación de la mayoría de los intereses. Sin embargo, para los segundos, se impone la regla de la unanimidad por la que “*ninguno de los condueños podrá, sin consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos*”¹⁵.

La jurisprudencia califica como acto de disposición cualquier negocio que modifique la sustancia, el destino o el régimen de goce del bien, incluyendo la constitución de gravámenes o derechos reales (como el de superficie) y los arrendamientos de larga duración, por exceder de la mera administración ordinaria¹⁶.

En este caso, el poder conferido al tercero tiene por objeto un acto que requiere la unanimidad: la división de la cosa común recogida en el artículo 400 CC, debido a que se impide que cada propietario disponga de la totalidad del objeto común¹⁷.

El mandato otorgado es un poder especial para un acto de disposición concreto, dividir. No obstante, los contratos que el proyecto LIFE requiere (arrendamientos por 30 años, constitución de servidumbres energéticas o un derecho de superficie) son actos de dominio distintos de la división. Un poder para “formar lotes y dividir” no faculta, ni de forma

¹⁴ Díez-Picazo, L., & Gullón, A. (2019). Sistema de Derecho Civil. Volumen III. Derechos Reales en general. Posesión. Propiedad. El registro de la propiedad. (pág.63). Tecnos.

¹⁵ Artículo 397 del Código Civil

¹⁶ Sentencia del Tribunal Supremo 596/2008, Sala de lo Civil, Sección 1, de 25 de Junio de 2008

¹⁷ Pérez Vallejo, A. M. (2018). Notas sobre la comunidad de bienes: reglas básicas y algunas cuestiones litigiosas. Derecho PUCP (pág. 42)

expresa ni tácitamente, para gravar o comprometer el uso de esos lotes resultantes a largo plazo.

Además, el artículo 1713 CC, que exige mandato expreso para enajenar, hipotecar o ejecutar cualquier otro acto de riguroso dominio. En consecuencia, el poder actual, aunque válido para su finalidad específica (la división), es manifiestamente insuficiente para constituir los derechos de uso necesarios para el proyecto.

3.2.2. Calificación jurídica de la división y de los contratos del proyecto

El fundamento de la división de la cosa común se encuentra en el artículo 400 del Código Civil, que reconoce a todo comunero la facultad de solicitar la división en cualquier momento, al no existir obligación de permanecer en la comunidad.

Esta facultad forma parte del contenido esencial del derecho de propiedad y opera como una manifestación del principio de libre disposición dominical¹⁸. La división no transmite la propiedad debido a que cada comunero pasa a ser dueño exclusivo de lo que ya le pertenecía, no obstante, sí extingue la indivisión y produce una reconfiguración sustancial del bien.

En este caso, el poder otorgado por los comuneros al tercero busca realizar esa división formando lotes y adjudicándolos entre los condóminos, de modo que se extinga la comunidad proindiviso. Este mandato se encuadra en la ejecución de un derecho legítimo de los copropietarios. Sin embargo, se debe dilucidar si un poder limitado a la división también ampara la celebración de contratos que confieran a terceros derechos de uso o goce sobre las fincas resultantes, es decir, aquellos que permitan la instalación y explotación del proyecto fotovoltaico.

3.2.3. Aplicación práctica al Proyecto LIFE

Aunque en sentido técnico la división acordada entre los condóminos no constituye un acto de disposición, porque no se transmite el dominio a un tercero ajeno a la comunidad, la división implica una alteración de la configuración física y jurídica del bien. Por lo tanto, no puede equipararse a un acto de mera administración. Su validez requiere el consentimiento unánime de los comuneros. El apoderado que actúa en nombre de todos

¹⁸ Sentencia del Tribunal Supremo 596/2008, Sala Primera de lo Civil, de 25 de junio de 2008

debe contar con un mandato que le permita ejecutar la partición y realizar las operaciones derivadas de ella, incluyendo, en su caso, la tramitación notarial y registral correspondiente.

Una vez practicada la división, las nuevas fincas adjudicadas a cada comunero pasan a ser bienes de titularidad exclusiva, y cualquier acto que afecte a su uso o destino deja de ser una operación interna de la comunidad para convertirse en un acto de disposición individual o colectiva. Desde esta perspectiva, los contratos que permitirían el uso del terreno por parte de la sociedad promotora (la constitución del derecho de superficie) deben considerarse disposiciones sobre el dominio.

La naturaleza de uso prolongado del derecho de superficie, que exige un proyecto de infraestructura energética de treinta años de duración, priva al propietario del uso y disfrute del bien durante un periodo equiparable a la enajenación temporal. Esto implica que se excede de la administración ordinaria, que se limita a los actos necesarios para el mantenimiento o explotación común del bien, y entra en el ámbito de los actos de riguroso dominio. De igual modo, la constitución de un derecho de superficie afecta a la sustancia de la propiedad, en tanto en cuanto limita o desdobra el contenido del derecho real. Por tanto, este negocio jurídico solo puede realizarse mediante otorgación de mandato expreso y consentimiento unánime de todos los copropietarios, o una vez extinguido el condominio, por cada titular individual sobre su porción adjudicada.

La acción de división no comporta por sí misma la facultad de alterar el destino del bien común ni de imponer sobre él cargas o gravámenes que afecten a terceros, sino que es un derecho inherente al condominio, pero su ejercicio debe respetar los límites estructurales de la comunidad: cada comunero puede pedir que se extinga la indivisión, pero no alterar, sin consentimiento general, el uso o el destino del bien común¹⁹.

Para el caso de LIFE, aunque el apoderado designado por los comuneros sí está facultado para ejecutar la división física del terreno, coordinar su descripción catastral y elevar a público los actos necesarios para la adjudicación de los lotes, carece de competencia para celebrar contratos de arrendamiento, servidumbre o superficie destinados al desarrollo del parque fotovoltaico.

¹⁹ Sentencia del Tribunal Supremo 168/2021, Sala de lo Civil, Sección 1, de 24 de marzo de 2021

Por consiguiente, puede afirmarse que el poder otorgado es suficiente para la división, pero insuficiente para la contratación. La validez de los futuros contratos de uso del suelo exigirá un nuevo poder, otorgado por todos los comuneros en escritura pública, que contenga mandato expreso para actos de riguroso dominio, conforme al artículo 1713 del Código Civil. Solo así los actos realizados por el apoderado serán plenamente eficaces y oponibles frente a terceros, incluidos los potenciales financiadores y el Registro de la Propiedad.

En conclusión, la división de la cosa común constituye un acto de ejercicio legítimo del derecho de propiedad, pero no otorga la facultad de disponer del bien dividido. La suscripción de contratos de larga duración o de naturaleza real requiere una habilitación distinta que debe reunir del consentimiento unánime de los copropietarios.

3.3. Requisitos del poder suficiente para celebrar los contratos del proyecto

3.3.1. Marco normativo del mandato y la representación

La suficiencia del poder parte de la distinción entre los actos de administración y los actos de disposición o gravamen, regulado en el artículo 1713 del Código Civil.

La jurisprudencia ha consolidado una doctrina de interpretación restrictiva respecto a las facultades conferidas en los poderes de representación. En este sentido, establece que el mandato para actos de riguroso dominio (como vender o gravar) no puede presumirse ni inferirse de términos genéricos; requiere una declaración inequívoca de voluntad. Así pues, “*el mandato representativo con poder de disposición*” exige un “*plus*” de concreción para no dejar al poderdante indefenso ante la actuación del apoderado²⁰.

En este caso, el poder otorgado se circunscribe a la extinción del condominio. Si bien, la división transforma la cuota abstracta en una porción material concreta, con efectos retroactivos (art. 450 CC) la constitución de un derecho de superficie o la venta a la sociedad LIFE son actos de disposición que alteran la titularidad o gravan el bien en beneficio de un tercero ajeno a la comunidad.

Por tanto, un poder conferido para “*extinguir la comunidad*” no lleva implícita la facultad de contratar con terceros ajenos para ceder el uso o la propiedad de la finca, pues ello excedería los límites del mandato.

²⁰ Sentencia del Tribunal Supremo 687/2013, Sala de lo Civil, Sección 1^a, de 6 noviembre de 2013

3.3.2. Facultades materiales del poder suficiente

Para que el apoderado pueda vincular válidamente a los propietarios de la finca proindiviso en los contratos con ECOSUN/LIFE, el poder debe conferir facultades materiales que cubran, sin ambigüedades, la tipología negocial pretendida.

3.3.2.a. Insuficiencia del poder de división para constituir derechos reales

El poder actual faculta para formar lotes. Sin embargo, el proyecto LIFE requiere la tenencia de la tierra por un plazo mínimo de 30 años. La constitución de un derecho de superficie larga duración es un acto que compromete el dominio más allá de la mera administración ordinaria. En este sentido, las facultades representativas no son extensibles por analogía; así, la facultad de vender no implica la de segregar o dividir, y, por el contrario, la facultad de dividir no implica la de vender o gravar²¹.

Para constituir un derecho de superficie inscribible (que constituye un requisito de oponibilidad *erga omnes*), el poder debe incluir expresamente la facultad de gravar o constituir derechos reales.

3.3.2.b Requisito de facultad expresa para la venta.

Si se optase por la compra de los terrenos, el poder actual es inidóneo. La venta es el acto de disposición por excelencia. Conforme a la doctrina jurisprudencial, para que el apoderado pueda realizar actos de enajenación, no basta con una referencia genérica a la administración del patrimonio; es preceptivo que el mandato especifique la facultad de enajenar.²²

Por consiguiente, para que el poder sea considerado suficiente en el juicio notarial, debe ampliarse para incluir las siguientes facultades expresas. Primero, la facultad de disposición, es decir, vender, enajenar o ceder por cualquier título oneroso. Segundo, la facultad de gravamen, poder constituir derechos reales limitados, servidumbres, derechos de superficie o usufructos. Tercero, la facultad de arrendar, específicamente concertar arrendamientos por plazos superiores a seis años, dado que el artículo 1548 del Código Civil limita la capacidad de los administradores para arrendar por plazos largos sin poder

²¹ Dirección General de los Registros y del Notariado. (1970). Resolución de 17 de abril de 1970.

²² Sentencia del Tribunal Supremo 642/2019, Sala de lo Civil, sección 1^a, de 27 de Noviembre de 2019

especial. Por último, la facultad de fijar condiciones implica poder determinar precio, renta, canon y forma de pago.

3.3.3. Requisitos formales y registrales

Además de la suficiencia material, el poder debe cumplir con estrictos requisitos formales para desplegar eficacia frente a terceros y permitir el acceso de los contratos al Registro de la Propiedad.

La forma pública como requisito necesario para la inscripción. El artículo 1280.5º del Código Civil exige que consten en documento público “*el poder [...] para administrar bienes, y de cualquier otro que tenga por objeto un acto redactado o que deba redactarse en escritura pública, o haya de perjudicar a tercero*”.

Dado que los contratos de creación de derechos reales sobre bienes inmuebles (superficie, servidumbres) deben constar en escritura pública para su inscripción (art. 1280.1º CC), o, escritura pública notarial. Un mandato privado sería insuficiente para inscribir el derecho de LIFE en el Registro de la Propiedad, dejando la inversión desprotegida frente a terceros adquirentes de buena fe (art. 34 LH).

Por otro lado, el juicio notarial de suficiencia. En el momento de formalizar los contratos con LIFE, el Notario autorizante deberá realizar el juicio de suficiencia de las facultades representativas del apoderado, conforme al artículo 98 de la Ley 24/2001. Si el poder se limita a la división de la cosa común, el Notario deberá emitir un juicio negativo de suficiencia para una venta o constitución de derecho de superficie, impidiendo la firma.

3.4. Conclusión

Primero, el poder conferido por los comuneros es un mandato especial limitado a la división del terreno y a la formación de lotes para extinguir la comunidad. Tal facultad permite únicamente transformar las cuotas ideales en parcelas individualizadas. Sin embargo, no comprende actos de disposición ni de gravamen, como la constitución de un derecho de superficie, servidumbres energéticas, arrendamientos de larga duración o la venta del inmueble. Estos actos requieren un mandato expreso, que debe contener la facultad específica de enajenar o gravar. Por ello resulta manifiestamente insuficiente para contratar con LIFE.

Segundo, los contratos requeridos por LIFE constituyen actos de riguroso dominio, porque modifican el destino y el contenido del derecho real. Consecuentemente, solo pueden realizarse con consentimiento unánime o mediante poder que lo recoja de forma expresa. Aunque el poder vigente habilita para ejecutar la división, esa capacidad no se extiende a comprometer la finca frente a terceros. Hasta que la división se realice, ningún comunero ni el apoderado pueden alterar el uso o imponer gravámenes sin unanimidad.

Tercero, el poder debe incluir facultades expresas para celebrar actos de disposición que exigen una autorización clara y específica para estos actos. Además, debe otorgarse en escritura pública, para que pueda acceder al Registro de la Propiedad y superar el juicio notarial de suficiencia. Con el poder actual, limitado a dividir, el notario deberá emitir un juicio negativo, impidiendo la firma de cualquier contrato. En definitiva, el poder existente es suficiente para dividir, pero insuficiente para contratar. Para que los contratos con LIFE sean válidos, eficaces y registrables, los comuneros deberán otorgar un nuevo poder amplio y expreso, o firmar directamente los contratos en escritura pública.

4. Procedimiento Judicial de División de Cosa Común y Actos de Comunicación

4.1. Procedimiento judicial de división de cosa común y aplicación al caso de LIFE

4.1.1. *Naturaleza de la Acción de División de Cosa Común*

Debido a que una de las fincas se encuentra en régimen de comunidad ordinaria de bienes, se debe analizar la acción de división de la cosa común como mecanismo que permitiría superar eventuales bloqueos en la negociación con los cotitulares.

Esta acción se fundamenta en los artículos 392 y 400 del Código Civil que reconocen que la situación de comunidad es esencialmente transitoria y que ningún comunero está obligado a permanecer en la indivisión. La doctrina jurisprudencial²³ confirma que se trata de un derecho de ejercicio permanente, imprescriptible y ajeno a condicionamientos distintos de un eventual pacto temporal de conservación, siempre que dicho pacto no exceda de diez años y sea prorrogable conforme a la ley. La jurisprudencia²⁴ afirma que la facultad de dividir la comunidad es una garantía estructural del derecho de propiedad, imponiéndose incluso en situaciones complejas donde concurren tensiones entre los comuneros o dificultades técnicas o jurídicas para la división. Este marco general refuerza la posición de LIFE si se encontrara ante la imposibilidad de alcanzar un acuerdo voluntario que permitiera constituir un derecho real de uso del suelo adecuado para la explotación del parque fotovoltaico durante los treinta años previstos.

La acción de división tiene dos finalidades jurídicas claramente diferenciadas. Primero, la declaración del derecho del comunero actor a salir de la indivisión; segundo, la determinación concreta de la forma de división sea mediante una división material del inmueble (cuando esta sea posible, adecuada y conforme con la normativa urbanística) o mediante la venta del bien y reparto del precio cuando la división material resulte imposible, antieconómica o contraria al principio de igualdad (art. 1061 CC).

Este principio de igualdad, según la jurisprudencia²⁵, exige una ponderación equitativa de las circunstancias, admitiendo la formación de lotes compensados económicamente cuando

²³ Sentencia del Tribunal Supremo 78/2012, Sala de lo Civil, sección 1^a, de 27 de febrero de 2012

²⁴ Sentencia del Tribunal Supremo 168/2021, Sala de lo Civil, sección 1^a, de 24 de Marzo de 2021

²⁵ Sentencia del Tribunal Supremo 5/2013, Sala de lo Civil, sección 1^a, de 5 de febrero de 2013

ello permita preservar el valor objetivo del patrimonio común y ofrecer una solución adecuada para las partes.

Esta configuración es de especial interés en el proyecto LIFE, pues permite plantear que la porción de terreno estrictamente necesaria para la instalación fotovoltaica pueda adjudicarse como lote independiente, con eventual compensación a los demás comuneros, si ello fuera viable técnica y jurídicamente.

4.1.2. Determinación del Procedimiento Declarativo Aplicable (Juicio Verbal)

Desde el punto de vista procesal, el cauce declarativo aplicable a esta acción es inequívoco: el juicio verbal. Así lo impone expresamente el artículo 250.1.16º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que atribuye a este procedimiento todas las demandas en materia de división de la cosa común con independencia de la cuantía. La claridad del precepto excluye cualquier posibilidad de acudir al juicio ordinario.

En el caso LIFE, por referirse la acción a una finca rústica o mixta susceptible de explotación energética, la competencia territorial recaería en el Juzgado de Primera Instancia del lugar en el que radique el inmueble, conforme al artículo 52.1.1º LEC, dado su carácter de derecho real sobre bien inmueble.

Esta estructura procesal proporciona una herramienta eficaz para garantizar el uso estable del suelo requerido por el parque fotovoltaico y para satisfacer las exigencias de seguridad jurídica propias de los financiadores, que requieren plena disponibilidad y oponibilidad registral del derecho sobre la parcela afectada.

4.2. La notificación de la demanda y del resto de actos de comunicación

4.2.1. Regulación de los Actos de Comunicación

El adecuado desarrollo del procedimiento judicial de división exige examinar con especial atención el régimen de los actos de comunicación, ya que la eficacia y oponibilidad de la sentencia dependen de que todos los comuneros sean emplazados correctamente.

La Ley de Enjuiciamiento Civil regula estos actos en los artículos 149 a 168 LEC, estableciendo como principio rector que el primer emplazamiento del demandado debe realizarse en el domicilio que resulte de los datos aportados por el actor o de los registros

accesibles al tribunal (art. 162 LEC si se trata de sujetos que están obligados legal o contractualmente a relacionarse con la Administración de Justicia). Esta primera comunicación reviste máxima relevancia en el caso LIFE, ya que la finca se encuentra en régimen de comunidad y algunos comuneros podrían no tener una situación registral clara, especialmente si existen fincas no inscritas o si parte de la información catastral o domiciliaria es incompleta.

La LEC permite que los actos de comunicación se practiquen mediante diversos medios: correos postales con acuse de recibo, telegramas o medios técnicos que garanticen constancia fehaciente de la recepción, fecha y contenido (art. 152.2.2º LEC). En caso de que el medio técnico no permita acreditar la recepción, el artículo 158 LEC obliga a continuar con la entrega personal en el domicilio del destinatario conforme al artículo 161 LEC, incluso previendo situaciones como la negativa del destinatario a recibir la comunicación, la recepción por un tercero o la imposibilidad de practicar el acto por causas justificadas. El régimen de nulidad del artículo 166 LEC opera como salvaguarda final frente a defectos de notificación, pero exige que la parte afectada alegue la indefensión en su primer acto de comparecencia, lo que realza la importancia de documentar la notificación de forma rigurosa.

4.2.2. *Habilitación del Procurador para la Notificación de la Demanda*

Los procuradores pueden practicar actos de comunicación cuando así lo soliciten sus representados, y siempre bajo la dirección del Letrado de la Administración de Justicia. Esta habilitación se fundamenta en el artículo 26.1.8º LEC, que impone a los procuradores la realización de actos de comunicación cuando se les encomiende, y encuentra desarrollo en los artículos 152 y 163 LEC, que permiten la entrega de la cédula y documentos al procurador para su práctica. El artículo 543 LOPJ refuerza esta competencia al atribuir a los procuradores funciones públicas en materia de comunicaciones procesales. La doctrina²⁶ destaca que desarrollan un papel decisivo en la agilización de los actos de comunicación y en la descarga del trabajo de los servicios comunes, subrayando la responsabilidad profesional que asume, especialmente en supuestos de negativa del destinatario o de dificultad en la localización. La responsabilidad por dolo, negligencia o

²⁶ Álvarez-Buylla Ballesteros, M. (2010). *Práctica de los actos de comunicación por procuradores de los tribunales*. ICPM, Nueva Época, nº 14, 3er trimestre de 2010

morosidad en la práctica de los actos de comunicación se recoge claramente en el artículo 168.2 LEC.

En el caso LIFE, la realización de las notificaciones a los comuneros a través del procurador no solo es jurídicamente posible sino estratégicamente recomendable. Debido a que la configuración del proyecto exige certeza temporal, acceso inmediato al proceso y minimización de dilaciones, la práctica de notificaciones mediante el procurador permite una gestión más eficiente y una documentación probatoria más robusta. Esto es particularmente útil cuando algunos comuneros pudieran estar ausentes, ser reacios a recibir la comunicación o residir fuera del partido judicial.

4.2.3. Requisito Temporal y Formal para la Solicitud

La solicitud para que el procurador practique estos actos debe formularse en el momento procesal oportuno, que es la propia demanda. El artículo 163 LEC establece que el procurador debe solicitar la entrega de la cédula para su práctica, lo que implica un deber de previsión desde el inicio del procedimiento.

Por ello, la demanda de división de la cosa común que eventualmente planteará LIFE debe incorporar un otrosí en el que se solicite expresamente que la notificación se practique por el procurador, precisando el medio de comunicación preferente, aportando todos los datos de localización de los comuneros que obren en poder de la empresa y asumiendo el compromiso de devolver la diligencia en el plazo del artículo 151 LEC. Esta planificación inicial permite anticipar y evitar dilaciones, facilita la coordinación con el Letrado de la Administración de Justicia y aporta seguridad jurídica al procedimiento.

4.3. Conclusiones sobre el Procedimiento y la Notificación

En el caso de LIFE, la acción de división de la cosa común constituye un instrumento plenamente operativo para obtener la disponibilidad jurídica del terreno necesario para la instalación del parque fotovoltaico cuando la vía negocial con los copropietarios no sea viable.

Su tramitación procesal viene determinada por el art. 250.1.16º LEC que impone el juicio verbal como cauce exclusivo para las demandas de división de la cosa común. Esta determinación procesal proporciona estabilidad metodológica, permite estructurar adecuadamente la defensa de la pretensión y asegura un marco procedural compatible

con las exigencias de seguridad jurídica requeridas por los financiadores del proyecto, puesto que solo a través de un procedimiento verbal puede alcanzarse una resolución plenamente oponible y susceptible de inscripción en el Registro de la Propiedad.

El régimen legal de los actos de comunicación permite que el procurador de la parte demandante practique las notificaciones dirigidas a los demás comuneros, siempre que la solicitud se formule desde la demanda y bajo la dirección del Letrado de la Administración de Justicia. Esta opción no solo es jurídicamente posible, sino altamente recomendable. La habilitación del procurador agiliza el procedimiento, minimiza riesgos de dilación por domicilios inciertos o comuneros de difícil localización y permite documentar las comunicaciones con un grado de precisión y control, se configura como la estrategia procesal más eficiente y segura.

5. Adquisición parcial de la finca: impacto de los condóminos no vendedores y mecanismos de mitigación

5.1. Derechos de los condóminos que no venden

5.1.1. *Facultades del comunero no vendedor frente al nuevo adquirente*

En virtud del artículo 394 del Código Civil, el condeño que no transmite su cuota mantiene el derecho a servirse del bien común, en proporción a su participación, y sin necesidad de autorización del nuevo copropietario mayoritario. Esto significa que, tras la adquisición de un 70 % de la finca, LIFE, no puede imponer unilateralmente un uso exclusivo del bien ni alterar el equilibrio posesorio existente.

Si uno de los condeños utiliza el bien de forma excluyente y sin título, los demás están legitimados para ejercer acciones legales. El uso exclusivo sin título del bien común puede dar lugar a una acción de desahucio precario por parte del resto de comuneros, no obstante, el éxito de dicha acción no faculta al demandante a apropiarse del uso exclusivo del bien, sino que el objetivo es restaurar el uso compartido entre todos los condeños²⁷.

El hecho de que LIFE adquiera un 70 % del bien no le permite excluir a los comuneros minoritarios del uso o disfrute del inmueble, todos ostentan la coposición del todo. En consecuencia, LIFE deberá permitir el acceso, uso proporcional, y participación en decisiones sobre la finca. Si bien, el art. 398 CC habilita a la mayoría de cuotas para adoptar decisiones de administración ordinaria, los actos de disposición o de alteración sustancial del bien requieren unanimidad. Así, LIFE podrá ejecutar por mayoría decisiones de mantenimiento, conservación o arrendamiento de corta duración. Pero no podrá constituir un derecho de superficie, gravar la finca con hipoteca ni modificar su destino sin el consentimiento de los minoritarios que, en su caso, podrían impugnar judicialmente cualquier acuerdo mayoritario que les cause un perjuicio grave.

En cuanto a la posibilidad de abandonar la situación de copropiedad, cualquier condeño tiene el derecho, en cualquier momento, a instar la división del bien común (art. 400 CC). Ningún comunero está obligado a permanecer en la comunidad²⁸. Si no se alcanza un acuerdo entre las partes, y el bien no resulta divisible materialmente, la salida será la venta en pública subasta y el reparto del precio conforme a las cuotas.

²⁷ Sentencia del Tribunal Supremo 691/2020, Sala de lo Civil, de fecha 21 de diciembre de 2020

²⁸ Sentencia del Tribunal Supremo 700/2015, Sala de lo Civil, de 9 de diciembre de 2015

En definitiva, el comunero que no participa en la venta sigue siendo copropietario con plenos efectos.

5.1.2. Derecho de retracto de comuneros y sus efectos en la adquisición perimetral

El derecho de retracto permite a un comunero adquirir para sí la cuota indivisa que otro copropietario haya vendido, otorga la posibilidad de subrogarse en las transmisiones realizadas a favor de terceros extraños, adquiriendo la cuota enajenada por el mismo precio y condiciones que se ofrecieron al comprador. Esta facultad está reconocida en el artículo 1522 y ss. del Código Civil y debe ejercerse en un plazo de nueve días desde la inscripción de la venta o desde que el comunero tuvo conocimiento de la misma. Cabe destacar que el retracto solo es ejercitable cuando la cuota se transmite a un tercero extraño a la comunidad. Si el comprador es otro comunero, los demás no pueden ejercitárselo, ya que no existe ajenidad²⁹. Además, el Supremo confirma que no cabe el retracto parcial: el comunero debe retraer la totalidad de lo vendido, no una fracción de lo adquirido.

Transcurrido el plazo sin ejercitar el derecho, la transmisión a LIFE queda plenamente consolidada. Cuando se haya ejercitado la acción de división de la cosa común, el retracto pierde su fundamento, es decir, si el proceso de división de la comunidad está en marcha, aunque no se haya formalizado la venta del bien. La finalidad del retracto desaparece ya que permitir su ejercicio en ese momento sería contradictorio con la extinción del régimen comunitario que ya se ha activado³⁰.

En consecuencia, en el contexto del proyecto LIFE, los comuneros que no hayan vendido tenían el derecho de retractar cada adquisición efectuada por LIFE, siempre que se tratara de transmisiones a un tercero, dentro del plazo legal, y de forma íntegra respecto a las cuotas objeto de venta. Si no lo ejercieron, la posición de LIFE como comunero mayoritario queda consolidada, pero el retraído conserva su derecho a la copropiedad.

5.1.3. Consecuencias prácticas: límites a la explotación del 70% adquirido por LIFE

La adquisición del 70 % de las sitúa a LIFE como comunero mayoritario, pero no le convierte en propietario exclusivo. Esta posición mayoritaria otorga un poder de decisión sobre actos de administración (art. 398 CC), pero no autoriza a imponer decisiones que

²⁹ Sentencia del Tribunal Supremo 134/2021, Sala de lo Civil, de 9 de marzo de 2021

³⁰ Sentencia del Tribunal Supremo 153/2020, Sala de lo Civil, de 5 de marzo de 2020

afecten al dominio, al uso exclusivo o a la estructura del bien sin el consentimiento del resto de comuneros.

LIFE no podrá excluir del uso al comunero minoritario, ni puede tomar decisiones unilaterales que le priven de su derecho a la coposesión, salvo que exista un título habilitante o una resolución judicial³¹. Tampoco podrá realizar actos de disposición sobre la totalidad del bien sin el consentimiento del comunero minoritario. No será posible constituir un derecho de superficie sin acuerdo unánime. De hacerlo, cualquier contrato que afecte al 100 % del bien sería ineficaz respecto a la parte no adquirida.

En último término, el comunero minoritario conserva su facultad de solicitar la división del bien. En caso de ejercitar esta vía, y si el bien no fuera materialmente divisible, se procedería a su venta en pública subasta, lo que pone de relieve que, aun teniendo el 70 %, LIFE no podrá explotar con plena autonomía la totalidad de la finca sin resolver previamente la situación de comunidad.

5.2. Pactos y estrategias para eliminar o reducir el riesgo

La adquisición por LIFE del 70 % de la finca en comunidad de bienes no elimina el riesgo asociado al 30 % restante en manos de un comunero que no desea vender. Esta situación puede comprometer el uso continuado del suelo, la viabilidad jurídica del proyecto y su financiabilidad. Por ello, resulta imprescindible analizar qué instrumentos contractuales y legales permiten reducir o neutralizar la capacidad de bloqueo del comunero remanente. Las estrategias que se detallan a continuación ofrecen soluciones progresivas que permiten asegurar la estabilidad operativa del proyecto fotovoltaico.

5.2.1. Pactos internos de uso y administración con el comunero restante

La primera estrategia de mitigación sería acordar un pacto de indivisión por vía del artículo 400 del Código Civil. Este permite a los comuneros pactar la conservación de la cosa indivisa por un tiempo no superior a diez años, prorrogable por nueva convención. Este pacto de indivisión, combinado con reglas claras de uso y reparto de gastos, es idóneo para estabilizar la relación con el comunero del 30 % y hacerla compatible con un proyecto fotovoltaico a largo plazo.

³¹ Sentencia del Tribunal Supremo 691/2020, Sala de lo Civil, de fecha 21 de diciembre de 2020

Es una forma de ordenar la comunidad de bienes mediante un pacto interno de uso, administración y, en su caso, indivisión temporal, documentado en escritura pública. En el pacto puede establecerse, por ejemplo, que el uso material de la totalidad de la finca se destine al parque fotovoltaico durante el plazo pactado; que el comunero del 30 % renuncie a un uso propio incompatible con la planta; y, que LIFE asuma los gastos de uso y explotación, mientras los gastos estructurales se reparten conforme a cuotas, salvo pacto específico.

En este sentido, la jurisprudencia³² admite la validez de estos acuerdos internos sobre uso y gastos, es decir, salvo pacto en contrario o resolución judicial específica, el comunero que disfruta en exclusiva del inmueble no queda exonerado de los gastos de comunidad, pero sí asume los de suministros.

Las partes pueden modular contractualmente esta regla en beneficio de la estabilidad del proyecto LIFE. Además, cualquier comunero está legitimado para actuar en beneficio de la comunidad frente a terceros mientras no exista oposición expresa o acuerdo en contra. Esto refuerza la importancia de que el pacto deje constancia clara de que todos los comuneros asumen el destino fotovoltaico del bien, facilitando la defensa de ese uso frente a terceros³³.

En la práctica, este pacto debe constar en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad para que el financiador pueda verificar la estabilidad del régimen de uso.

5.2.2. Opción de compra, tanteo convencional o promesa de venta sobre el 30%

La segunda estrategia de mitigación aspira a encauzar la futura salida del comunero remanente, de modo que LIFE pueda llegar al 100 % de la titularidad o, al menos, tener una posición preferente frente a terceros.

5.2.2.a Opción de compra

El contrato de opción de compra sobre la cuota del 30 % se apoya en el principio de autonomía de la voluntad del artículo 1255 CC. La jurisprudencia admite opciones de compra de larga duración y sobre fincas futuras (por ejemplo, resultantes de división), siempre que el objeto, precio y plazo estén determinados. En el caso del Proyecto LIFE,

³² Sentencia del Tribunal Supremo 244/2022, Sala de lo Civil, Sección 1^a, de 29 de marzo de 2022

³³ Sentencia del Tribunal Supremo 198/2023, Sala de lo Civil, 9 de febrero de 2023

podría pactarse una opción de compra a favor de LIFE sobre el 30 % restante, con precio fijo o fórmula objetiva (p. ej., tasación independiente) o, un plazo de ejercicio alineado con la vida útil del proyecto³⁴. Además, se recomienda la inscripción de la opción en el Registro de la Propiedad, para dotarla de oponibilidad frente a terceros y confianza al financiador.

5.2.2.b Tanteo y retracto convencionales

Otra posibilidad es pactar un tanteo y retracto convencional, reconocido legalmente. Si los comuneros del 30 % deciden vender, LIFE tendría un derecho preferente para adquirir en las mismas condiciones. Estos derechos, de naturaleza obligacional o real según se configuren, son plenamente válidos siempre que su contenido (objeto, precio, plazo, forma de notificación) esté claramente definido.

5.2.2.c Promesa de venta o venta de cosa ajena

Cabe también que los comuneros del 30 % se obliguen frente a LIFE a obtener, en un plazo determinado, la plena propiedad de la finca (adquiriendo cuotas de terceros) y transmitirla íntegramente a LIFE. La jurisprudencia³⁵ admite que la venta de la totalidad de la cosa común por un solo comunero, sin consentimiento de los demás, no transmite el 100 % del dominio, pero sí genera un vínculo obligacional válido, calificado como venta de cosa ajena o promesa de venta, con responsabilidad en caso de incumplimiento.

Este mecanismo es aconsejable como cláusula de presión, pero no es idóneo como soporte de la financiación (el financiador quiere ver un pleno dominio ya consolidado), pero puede servir para presionar contractualmente a los comuneros y alinear su comportamiento con el objetivo de LIFE.

5.2.3. Atribución preferente de uso a LIFE o servidumbres voluntarias

El propósito principal es asegurar la viabilidad del proyecto, por lo que, aunque el 30 % siga en manos de un tercero, debe garantizarse el uso efectivo y pacífico de la totalidad del perímetro necesario. Aquí entran en juego la atribución preferente de uso y las servidumbres voluntarias.

³⁴ Sentencia del Tribunal Supremo 474/2019, Sala de lo Civil, de fecha 17 de septiembre de 2019

³⁵ Sentencia del Tribunal Supremo 827/2012, Sala de lo Civil, de fecha 15 de enero de 2013

5.2.3.a Atribución contractual de uso a LIFE

Dentro de la comunidad de bienes, los comuneros pueden pactar que el uso exclusivo de la finca se atribuya a uno solo, con compensaciones económicas o asunción de gastos³⁶.

Podría pactarse que el uso exclusivo de la finca para finalidad fotovoltaica corresponda a LIFE, recibiendo el comunero del 30 %, en su caso, una renta o canon y que LIFE asuma la totalidad de los gastos de explotación y mantenimiento específicos de la planta.

Además, esta atribución de uso puede articularse como un arrendamiento sobre toda la finca, suscrito por LIFE (como comunero del 70 %) y por los comuneros del 30 %, o, un derecho real limitado (superficie, usufructo), siempre con consentimiento de todos los comuneros, de modo que resulte inscribible y oponible erga omnes.

5.2.3.b Servidumbres voluntarias y pactos de no hacer

Si, por razones fiscales o personales, los comuneros no deseas vaciarse de uso, puede configurarse una red de servidumbres voluntarias:

- i. servidumbres de paso y de tendido de líneas;
- ii. servidumbres de no edificar por encima de determinada altura;
- iii. obligaciones de no hacer (no plantar cultivos que proyecten sombra, no introducir instalaciones incompatibles).

Este tipo de configuración permite garantizar, de facto, el uso del 100 % para LIFE, manteniendo la titularidad del 30 % como una posición patrimonial pasiva, lo que suele ser aceptable para el financiador si el paquete de derechos es sólido e inscribible.

5.2.4. Extinción de la comunidad mediante acción de división como vía de cierre

Por último, LIFE debe contemplar, como mecanismo de cierre a medio o largo plazo, el ejercicio de la acción de división de la cosa común la cohabitación con los comuneros del 30 % deviene inviable o distorsiona gravemente la explotación.

³⁶ Sentencia del Tribunal Supremo 244/2022, Sala de lo Civil, Sección 1^a, de 29 de marzo de 2022

El artículo 400 CC consagra el derecho de cualquier comunero a no permanecer en la comunidad, derecho que la jurisprudencia califica de absoluto e imprescriptible, admitiendo únicamente los límites derivados de pactos de indivisión temporales y del ejercicio conforme a la buena fe (art. 7 CC). Cuando la cosa es indivisible o su división la desmerece gravemente, la solución natural es la venta en pública subasta y el reparto del precio, salvo acuerdo de adjudicación a uno de los comuneros con compensación a los demás.

Aunque LIFE ostente el 70 % de la finca, el ejercicio de la acción de división de la cosa común no garantiza su adjudicación. Con carácter general, este procedimiento concluye con la venta del bien en pública subasta, en la que puede pujar cualquier tercero, lo que convierte el resultado en especialmente incierto y arriesgado para LIFE. Solo en supuestos excepcionales, cuando la adjudicación íntegra a uno de los comuneros con compensación económica resulte la solución más equitativa y funcional, podría evitarse la subasta. En todo caso, una vez acordada judicialmente la división, el derecho de retracto de comuneros decae, lo que permite depurar la situación dominical, pero sin eliminar el riesgo de pérdida del control sobre la finca.

En resumen, la combinación de los elementos anteriormente analizados permite transformar una posición de mayoría “inquieta” (70 %) en una estructura jurídicamente robusta y aceptable para financiadores, reduciendo de forma muy significativa el riesgo asociado al comunero que no vende.

5.3. Conclusiones

Primero, la permanencia de los comuneros con el 30 % supone un riesgo operativo y financiero para el Proyecto, ya que conservan plenas facultades como copropietarios por lo que no es jurídicamente viable explotar la totalidad de la finca durante 30 años sin su colaboración o sin neutralizar su capacidad de bloqueo.

Segundo, la estrategia más eficaz a corto plazo consiste en suscribir un pacto interno de uso, administración e indivisión por diez años, inscribible y alineado con el destino fotovoltaico del bien. Este pacto debe atribuir a LIFE el uso exclusivo del conjunto y ordenar los gastos. Es la herramienta más inmediata para dotar al proyecto de estabilidad. De manera complementaria, debe asegurarse contractualmente la eventual adquisición del 30 % mediante una opción de compra inscrita, y reforzarla con un tanteo y retracto

convencional. Estos instrumentos aseguran a LIFE una posición preferente frente a terceros y facilitan la futura consolidación del dominio.

Tercero, para garantizar el uso íntegro de la finca incluso antes de adquirir el 100 %, resulta necesario articular servidumbres voluntarias y pactos de no hacer, porque las reglas de mayoría o unanimidad solo vinculan a los acuerdos de la comunidad, pero no impiden que los comuneros restantes realicen usos individuales legítimos de la finca que pueden ser incompatibles con el proyecto. Estas figuras permiten bloquear jurídicamente esos usos y asegurar a LIFE un control efectivo y exclusivo del perímetro necesario para la explotación.

Por último, en el caso de que la convivencia con los comuneros remanentes resulte inviable o bloquea la ejecución del proyecto, debe acudirse a la acción de división. En un escenario de titularidad del 70 %, la probabilidad de adjudicación a LIFE con compensación económica es elevada, lo que permitiría consolidar la propiedad plena y eliminar definitivamente el riesgo.

6. Análisis De La Seguridad Jurídica De La Operación

LIFE no puede apostar por una inversión de larga duración en un parque fotovoltaico sobre la mera confianza en las manifestaciones de los vendedores acerca de la ausencia de contaminación y de derechos de terceros. La operación debe diseñarse sobre dos planos complementarios:

- i. la arquitectura contractual, que determina la validez del título y las acciones personales frente a los transmitentes; y
- ii. el blindaje registral, que determina la protección frente a terceros (acreedores, antiguos dueños, comuneros, ocupantes o Administración) durante toda la vida útil del proyecto.

El objetivo es que LIFE disponga de un derecho de propiedad y de uso del suelo jurídicamente seguro, financieramente bancable y lo más inmune posible frente a contingencias ocultas.

6.1. Arquitectura Contractual: Validez Del Título Y Garantías Frente A Los Vendedores

6.1.1. Verificación previa imprescindible (*Due Diligence técnica, jurídica y catastral*)

Antes de formalizar la compraventa de cualquier bien el primer paso es realizar un análisis preventivo de posibles riesgos. En este sentido, la *due diligence* legal es el instrumento indispensable para identificar el perímetro real del riesgo. Esta fase es la que permite conocer la realidad del activo y negociar adecuadamente las garantías contractuales.

En el plano jurídico-inmobiliario, esa verificación debe comenzar por el análisis de las fincas ya inscritas, constatando la titularidad registral, la existencia de cargas, servidumbres y limitaciones inscritas, el estado del trámite sucesivo y, especialmente, la correspondencia entre la descripción registral y la realidad física y catastral del inmueble. El principio de legitimación registral (art. 38 LH) permite conocer el contenido del Registro, pero solo en aquello que conste en él; cualquier discordancia entre el folio registral y la realidad física debe considerarse un foco potencial de conflicto. En relación con las dos fincas no inscritas, la revisión de su documentación de dominio y la comprobación de su representación gráfica en el Catastro constituyen un paso

imprescindible, pues toda inmatriculación futura exigirá acreditar su correspondencia física con la parcela real, con arreglo al art. 205 LH.

Además, deben analizarse posibles ocupaciones de hecho, arrendamientos no inscritos, servidumbres aparentes o situaciones posesorias prolongadas. El art. 13 LH permite la oponibilidad de ciertas situaciones posesorias cuando existe apariencia suficiente, lo que revela la importancia de verificar la realidad física del terreno. La inspección debe extenderse también a la situación ambiental y urbanística, pues la existencia de contaminación, expedientes de restauración o limitaciones urbanísticas puede comprometer el uso continuado del suelo.

La *due diligence* no elimina los riesgos, pero los expone, acota y permite diseñar un contrato cuyas garantías respondan a la realidad verificada, y no a la confianza subjetiva del comprador.

6.1.2. Asegurar la validez dispositiva: comunidad de bienes, unanimidad y poderes

Identificado el perímetro del activo, el siguiente objetivo contractual consiste en asegurar la validez dispositiva del título. En este caso, una de las fincas pertenece en proindiviso a varios comuneros, lo cual exige cautela. La transmisión del pleno dominio de un bien en comunidad constituye un acto de disposición que altera el derecho, requiriendo la unanimidad de los condóminos, conforme al art. 397 CC. Por lo tanto, la protección de LIFE exige que la escritura de compraventa sea otorgada por todos y cada uno de los comuneros titulares de cuotas indivisas.

La ausencia de uno solo de los condueños conduciría a que LIFE no adquiera el pleno dominio, sino únicamente las cuotas de quienes vendan, quedando en una situación de copropiedad forzosa con terceros ajenos al proyecto. Ello genera un riesgo radicalmente incompatible con la financiación, pues cualquier comunero remanente podría promover la división de la cosa común (arts. 400 y 404 CC), cuestionar la implantación de las instalaciones o impedir su explotación pacífica, la existencia de un comunero no vendedor compromete gravemente la *bankability* del proyecto³⁷.

³⁷ Albaladejo, M. (1998). Derecho civil II: Derechos reales. Bosch.

6.1.3. Régimen reforzado de responsabilidad contractual (reps & warranties e indemnidades)

Una vez verificada la legitimidad dispositiva, debe articularse un régimen contractual que traslade al vendedor la responsabilidad por la veracidad de las circunstancias declaradas. El derecho español ofrece las figuras del saneamiento por evicción y por vicios ocultos (arts. 1474 y ss., 1484 y ss. CC), pero tienen limitaciones en operaciones complejas.

Así, en estos casos se recurre a las declaraciones y garantías contractuales (reps & warranties). Estas declaraciones no se limitan a reproducir la buena fe contractual, sino que convierten en obligaciones esenciales afirmaciones como la titularidad pacífica del suelo, la ausencia de cargas o limitaciones, la inexistencia de arrendamientos, servidumbres o procedimientos judiciales, la ausencia de contaminación o de expedientes ambientales y la veracidad de toda la documentación facilitada en la *due diligence*³⁸.

La ventaja de las *reps & warranties* radica en que generan una responsabilidad contractual objetiva, independientemente de que el comprador pudiera conocer o no el defecto, y permite extender contractualmente los plazos de prescripción más allá del periodo de seis meses que el art. 1490 CC impone al saneamiento por vicios ocultos. Además, este régimen permite modular la indemnización, establecer mecanismos de reparación, y prever causas de resolución parcial o ajuste de precio.

Para LIFE, estas garantías deben ir acompañadas de cláusulas de indemnidad, de modo que los vendedores asuman contractualmente los riesgos relativos a contaminación, pasivos ambientales preexistentes, reclamaciones de terceros, cargas ocultas, discordancias registrales o cualquier otra contingencia que hubiera sido desconocida o no revelada durante la negociación del contrato. En este sentido, la indemnidad convierte un riesgo incierto en un compromiso de resarcimiento cierto.

6.1.4. Mecanismos de cobertura financiera y mitigación contractual del riesgo registral

La existencia de dos fincas no inscritas añade un riesgo específico: la suspensión temporal de la fe pública registral durante los dos años siguientes a su inmatriculación, conforme al art. 207 LH. La normativa hipotecaria es explícita en este punto: el art. 205 LH exige que

³⁸ Martín Baumeister, B. (2021). La cláusula de manifestaciones y garantías como ejemplo de «Legal transplant» en Derecho español. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, No 787

la inscripción de inmatriculación incluya una nota expresa sobre esta limitación, que quedará reflejada también en los medios de publicidad registral .

Durante los dos años posteriores a su primera inscripción, LIFE no gozará de la protección del art. 34 LH sobre estas dos fincas, pudiendo aparecer un tercero con un título anterior o con una pretensión que resulte eficaz frente al adquirente. Esto constituye un riesgo estructural que no puede eliminarse, solo es atenuable³⁹.

De ahí que resulte necesario articular una retención de precio (“escrow”) vinculada específicamente a estas dos fincas. Ese mecanismo consiste en depositar una parte sustancial del precio (entre el 20 % y el 30 %) en manos de un tercero neutral, y liberar este importe de forma escalonada una vez transcurrido el bienio legal sin que aparezcan reclamaciones de terceros. Este mecanismo, ampliamente utilizado en operaciones complejas ofrece una cobertura financiera inmediata para la eventual indemnización a LIFE y minimiza el riesgo económico derivado de la limitación legal registral⁴⁰.

La estrategia contractual debe completarse con la obligación de los vendedores de cooperar activamente, personándose en procedimientos, aportando documentación y asumiendo los costes que deriven de reclamaciones durante el periodo de suspensión. Asimismo, resulta prudente que LIFE acceda a la posesión inmediata del terreno y que se notifique la transmisión a eventuales interesados o colindantes, con el fin de reducir la probabilidad de reclamaciones tardías.

6.2. Blindaje Registral: Publicidad, Prioridad Y Fe Pública (Eficacia Erga Omnes)

6.2.1. *El objetivo: convertir a LIFE en tercero hipotecario protegido (arts. 32 y 34 LH).*

El sistema registral en España es de base declarativa y los principios de inoponibilidad (art. 32 LH) y fe pública registral (art. 34 LH) constituyen los pilares del sistema. Una vez inscrito el dominio a favor de LIFE, su posición frente a terceros no deriva ya del contrato, sino del efecto legitimador del Registro, que permite presumir la titularidad inscrita y hace irrelevantes los derechos no inscritos frente al tercero protegido.

³⁹ García, J. M. (1994). La función registral y la seguridad del tráfico inmobiliario. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, No 70

⁴⁰ Sanz González, M. (2022, 18 octubre). Reps and Warranties. ILP Abogados.

Para convertirse en tercero hipotecario protegido hay que cumplir las condiciones del art. 34 LH: adquisición a título oneroso, buena fe registral, adquisición de titular inscrito y posterior inscripción del derecho del adquirente. El cumplimiento de estas condiciones blinda la adquisición frente a derechos no inscritos y otorga a LIFE seguridad plena sobre la oponibilidad de su derecho. La buena fe no exige ignorancia total, sino la confianza razonable en la veracidad del Registro conforme a una diligencia normal⁴¹.

Para alcanzar este estatus, debe procurarse la presentación telemática inmediata de la escritura, generando el asiento de presentación que asegura la prioridad del título (art. 24 LH). Esa prioridad impide que se anoten cargas posteriores y consolida la cadena de titularidad necesaria para el derecho del financiador.

6.2.2. Mecánica de protección: presentación telemática inmediata, prioridad y estructuración del proyecto.

La protección registral exige que, tras la presentación telemática, debe inscribirse el dominio de LIFE y, cuando así lo exija el proyecto fotovoltaico, las servidumbres de paso, acceso o evacuación, así como la declaración de obra nueva y la eventual constitución de hipoteca en favor del financiador. El correcto diseño registral permitirá que la garantía real recaiga sobre un derecho inscrito, limpio de cargas y con alcance suficiente para cubrir la financiación.

La prioridad registral obtenida mediante el asiento de presentación bloquea la inscripción de títulos contradictorios durante su vigencia, y la inscripción definitiva proporciona la legitimación registral necesaria para construir una cadena hipotecaria sólida.

6.2.3. Fincas no inmatriculadas y suspensión de la fe pública (art. 207 LH)

La existencia de dos fincas no inscritas constituye el único punto en el que el sistema registral no proporciona un blindaje absoluto a LIFE. Aunque estas fincas se inmatriculen mediante doble título⁴² (art. 205 LH), el art. 207 LH impone una suspensión de la fe pública registral durante dos años desde la primera inscripción. El propio Reglamento Hipotecario obliga a que esta limitación se haga constar en el asiento de inscripción (art. 205 RH).

⁴¹ Díez-Picazo, L. (2008). Fundamentos del derecho civil patrimonial. Volumen I. Civitas.

⁴² El procedimiento de inscripción mediante doble título requiere aportar dos títulos públicos que acrediten la propiedad: uno que demuestre la compraventa anterior y otro del mismo inmueble en la actualidad, con un plazo mínimo de un año de diferencia entre ambos.

El efecto de esta suspensión es que, si durante esos dos años apareciese un tercero con un título anterior o con un mejor derecho posesorio, la inmatriculación de LIFE no lo protegería plenamente. LIFE debería litigar sin la presunción de veracidad que otorga la fe pública registral, y el tercero podría obtener una resolución que afectara al dominio.

Este riesgo no puede eliminarse, puesto que deriva de una limitación legal expresa destinada a proteger la seguridad del Registro. Por ello, únicamente puede mitigarse mediante mecanismos contractuales (*escrow*, indemnidades), la toma de posesión efectiva del terreno, la verificación catastral exhaustiva y la vigilancia activa durante el bienio, herramientas que en su conjunto reducen sustancialmente la probabilidad de que aparezcan terceros con mejor derecho durante ese periodo.

6.3. Conclusiones: estrategia escalonada para la “Mejor Protección Posible”

Primero, aunque desde un punto de vista técnico la opción óptima sería la realización de una *due diligence* completa y previa, la operación puede articularse también partiendo de que LIFE adquiere el suelo confiando en las manifestaciones y garantías otorgadas por los transmitentes. En este escenario, la protección de LIFE frente a eventuales derechos de terceros no descansa en una investigación previa exhaustiva, sino en la correcta configuración jurídica de dichas manifestaciones y garantías, acompañadas de regímenes claros de responsabilidad e indemnización que permitan trasladar el riesgo al vendedor. Esta protección se refuerza mediante la elevación a público e inscripción registral de la compraventa, de modo que LIFE pueda ampararse en los principios de legitimación y fe pública registral y oponer su adquisición frente a terceros. De este modo, incluso operando desde la confianza en las declaraciones del transmitente, es posible minimizar las incertidumbres jurídicas y preservar la viabilidad del proyecto.

Segundo, la protección contractual exige asegurar la plena validez del título y trasladar a los vendedores el riesgo de inexactitudes. En la finca en proindiviso, la unanimidad de los comuneros es imprescindible para evitar que LIFE adquiera solo cuotas y quede en comunidad con terceros. Asimismo, debe establecerse un régimen reforzado de declaraciones y garantías que obligue a los vendedores a responder por cualquier carga, servidumbre, arrendamiento, litigio o contaminación no revelada. La indemnidad y el *escrow* deben configurarse como instrumentos esenciales para cubrir contingencias, especialmente en las dos fincas que deberán inmatricularse.

Tercero, el blindaje registral es decisivo para otorgar eficacia *erga omnes* al dominio de LIFE. La presentación telemática inmediata y la posterior inscripción permiten activar los principios de prioridad, legitimación e inoponibilidad, garantizando que terceros no puedan hacer valer derechos no inscritos contra LIFE. En las tres fincas ya registradas, esta protección puede considerarse sólida y suficiente para afrontar la financiación y explotar el proyecto sin interferencias jurídicas externas.

Finalmente, el único riesgo no eliminable deriva de la suspensión de la fe pública registral durante el bienio posterior a la inmatriculación de las dos fincas restantes. Aunque esta limitación legal impide un blindaje absoluto, puede mitigarse adecuadamente mediante el *escrow*, la cooperación reforzada del vendedor y la toma de posesión inmediata del terreno. Con esta combinación, el riesgo residual queda acotado y LIFE dispone de un marco de seguridad razonable y coherente con la normativa hipotecaria vigente.

7. Acciones de defensa frente a la Ocultación de Cargas y Vicios

7.1. Encuadramiento Jurídico: La Mala Fe como agravante de la responsabilidad

7.1.1. *El marco normativo: buena fe, deber de información y error en los contratos*

La compraventa de terrenos exige un estándar reforzado de transparencia derivado del principio de buena fe objetiva, recogido en los artículos 7.1 y 1258 del Código Civil. Esta buena fe impone deberes positivos de comunicación de información relevante cuando ésta es determinante para la decisión de contratar. La corrección contractual exige que las partes contribuyan a que el consentimiento se forme libremente y sin interferencias, de modo que el error provocado por la falta de información no es un mero error subjetivo, sino un error jurídicamente imputable⁴³.

La doctrina⁴⁴ económica refuerza este estándar, distinguiendo entre información privilegiada obtenida mediante inversión, que puede legítimamente guardarse, y aquella información estructural del bien, como contaminación o cargas jurídicas, cuya ocultación genera ineficiencia y deslealtad, y por tanto debe revelarse. La compraventa inmobiliaria se encuadra en esta segunda categoría.

7.1.2. *La reticencia dolosa*

En coherencia con lo anterior, la jurisprudencia amplía la noción de dolo para incluir el silencio significativo. De esta manera, el dolo puede consistir en el “silencio u omisión cuando existe un deber jurídico de informar”, y que este silencio es apto para viciar el consentimiento cuando recae sobre circunstancias esenciales⁴⁵. Además, el dolo omisivo no requiere maniobra engañosa activa, basta con que el vendedor conozca la información y, a pesar de su relevancia para el comprador, decida ocultarla.

Estas interpretaciones son cruciales para LIFE ya que cualquier ocultación deliberada de contaminación, carga urbanística, servidumbre o limitación jurídica que afecte a la idoneidad del terreno para el proyecto fotovoltaico podría calificarse como dolo omisivo. Ello habilita tanto la acción de nulidad como un régimen de responsabilidad agravada.

⁴³ Morales Moreno, A. M. (2017). *El error en los contratos*. Editorial Astrea.

⁴⁴ Kronman, A. T. (1978). *Mistake, disclosure, information, and the law of contracts*. *The Journal of Legal Studies*, 7(1), 1–34.

⁴⁵ Sentencia del Tribunal Supremo 415/2005, Sala Primera de lo Civil, de 23 de mayo de 2005

7.1.3. El agravante del artículo 1486.2 CC

Cuando la ocultación se refiere a vicios materiales conocidos por el vendedor, el artículo 1486.2 del Código Civil intensifica la responsabilidad, añadiendo a la rescisión la obligación de indemnizar daños y perjuicios. Esta norma opera como un correctivo punitivo frente a la mala fe, la ocultación no sólo afecta al equilibrio de prestaciones, sino que altera la confianza que sustenta el negocio jurídico⁴⁶. No obstante, la caducidad de la acción tiene un plazo de 6 meses contados desde la entrega de la cosa vendida (art. 1490 CC).

7.2. La ocultación de cargas no aparentes (artículo 1483 CC)

7.2.1. El régimen de protección

El artículo 1483 del Código Civil ofrece protección específica frente a cargas no aparentes que el vendedor no ha declarado. Esta protección se articula en dos fases. La primera fase aplica durante el primer año desde la escritura, en este plazo el comprador puede rescindir el contrato o reclamar indemnización. La segunda fase opera un año desde el descubrimiento posterior. Cuando la carga se conoce después del primer año, sólo cabe la indemnización. Este régimen responde a la necesidad de equilibrar seguridad jurídica y tutela del comprador, debido a que las cargas no aparentes vulneran la expectativa legítima de disponer de la propiedad en condiciones óptimas⁴⁷.

7.2.2. El deber de declaración y la relevancia de la buena fe

La ocultación de cargas no aparentes debe interpretarse a la luz del deber de buena fe. La jurisprudencia⁴⁸ insiste en que el vendedor está obligado a revelar cualquier circunstancia que pueda afectar al uso económico del bien. Si, por ejemplo, el terreno estuviera afectado por una servidumbre subterránea, una carga urbanística de cesión o una limitación administrativa no inscrita, el silencio del vendedor constituiría incumplimiento grave.

⁴⁶ Sansón Rodríguez, M. V. (2019). La responsabilidad del vendedor por los vicios materiales de la cosa vendida y la protección del comprador desde el derecho romano al contemporáneo. *Revista General de Derecho Romano*, 33.

⁴⁷ De Verda y Beamonte, J.R. (2018) Del saneamiento por vicios ocultos al deber de conformidad: un examen de la cuestión en el derecho comunitario a la luz de las recientes propuestas de Directiva en materia de consumo. *Revista Crítica De Derecho Inmobiliario*, N° 770

⁴⁸ Sentencia del Tribunal Supremo 415/2005, Sala Primera de lo Civil, de 23 de mayo de 2005

Por otro lado, debe entenderse que el deber de información se extiende a cualquier elemento esencial, incluso jurídico, cuya relevancia sea conocida por el vendedor⁴⁹. Si LIFE demuestra que el transmitente ocultó una carga no aparente determinante, podrá ejercitar las acciones previstas en el artículo 1483 CC sin perjuicio de aquellas de mayor intensidad.

En cualquier caso, este régimen no excluye la posibilidad de acudir a acciones más intensas, como la nulidad o la resolución por incumplimiento esencial. Si la carga oculta afecta de forma tan significativa al proyecto fotovoltaico que frustra su ejecución, si es el caso, será más adecuado acudir a las acciones resolutorias generales.

7.3. Contaminación y entrega “de otra cosa”: la doctrina *aliud pro alio*

7.3.1. Insuficiencia del régimen de vicios ocultos ante defectos esenciales

El régimen de vicios ocultos del Código Civil está diseñado para defectos menores o subsanables, no para patologías que destruyen la funcionalidad del bien. Este régimen se basa en la corrección del equilibrio de prestaciones, mientras que los defectos que imposibilitan el destino económico del bien deben situarse en la esfera del incumplimiento contractual esencial⁵⁰.

En este contexto, la contaminación grave del terreno, por ejemplo, superando límites legales que imposibilitan la instalación de un parque fotovoltaico, no debe calificarse como “vicio oculto”, sino como falta de conformidad esencial.

7.3.2. El concepto funcional de *aliud pro alio*

La doctrina jurisprudencial del *aliud pro alio*, describe aquellos supuestos en los que la cosa entregada no cumple la función pactada o su destino natural. Así pues, existe *aliud pro alio* cuando el bien es inhábil para su uso pactado o razonable, siendo suficiente la idoneidad física o jurídica. Cuando los defectos impiden el uso normal del bien no se está ante un vicio subsanable, sino ante un incumplimiento radical que impone la resolución. Aunque la jurisprudencia se centra en el ámbito técnico constructivo, su razonamiento es plenamente trasladable a supuestos de contaminación grave. Así puede establecerse que la

⁴⁹ Sentencia del Tribunal Supremo 1100/2006, Sala Primera de lo Civil, 31 de octubre de 2006.

⁵⁰ Ordás Alonso, M. (2009). *Aliud pro Alio, Saneamiento por Vicios Ocultos y Compraventa de Productos de Consumo*. Aranzadi.

resolución contractual es la vía adecuada para restablecer el equilibrio roto por la entrega de una prestación inservible⁵¹.

Por otra parte, la ocultación de información esencial constituye un incumplimiento contractual cualificado, pues vulnera el deber de informar inherente a la buena fe y afecta a la causa misma del contrato. El Tribunal destaca que el silencio sobre circunstancias determinantes para el uso del bien, cuando el vendedor las conoce, agrava la responsabilidad y legitima la resolución contractual conforme al artículo 1124 CC y cuyo plazo de prescripción (5 años) viene regulado en el art. 1964.2 CC. Aplicado al caso LIFE, si los transmitentes conocían la existencia de una carga no aparente o una afección administrativa que limitara la implantación del parque fotovoltaico y omitieron comunicarla, su silencio transformaría el defecto en un incumplimiento esencial, suficiente por sí solo para activar la acción resolutoria y la correspondiente indemnización. En consecuencia, el art. 1483 CC no excluye, sino que coexiste con esta protección reforzada⁵².

7.3.3. Consecuencias para LIFE

Si LIFE acredita que la contaminación del terreno o una afectación administrativa relevante hace imposible o jurídicamente inviable la implantación del parque fotovoltaico, el negocio celebrado deja de cumplir la finalidad económica esencial que motivó la adquisición. En tales circunstancias, la prestación recibida no se corresponde funcionalmente con la pactada y el terreno debe considerarse como una “cosa distinta” en sentido jurídico. Este encuadre encaja plenamente en la doctrina del *aliud pro alio*, que admite la resolución del contrato cuando la idoneidad del bien, física o jurídica priva al comprador del uso pactado, la inutilidad sustancial del inmueble desplaza automáticamente el régimen de vicios ocultos y activa la responsabilidad contractual plena.

La consecuencia práctica para LIFE es especialmente relevante: la acción resolutoria basada en incumplimiento esencial permite recuperar el precio abonado, los gastos derivados de la operación y todos los daños y perjuicios (incluidos retrasos en la ejecución del proyecto o costes adicionales de búsqueda de nuevos emplazamientos) conforme a los artículos 1101 y 1124 CC. A diferencia de las acciones edilicias, sometidas a la caducidad de seis meses del artículo 1490 CC, esta acción prescribe a los cinco años, otorgando a

⁵¹ Sentencia del Tribunal Supremo 777/2005, Sala Primera de lo Civil, 17 de octubre de 2005.

⁵² Sentencia del Tribunal Supremo 1100/2006, Sala Primera de lo Civil, 31 de octubre de 2006.

LIFE un margen temporal adecuado para realizar estudios ambientales y urbanísticos que revelen la aptitud del terreno.

En definitiva, la doctrina del *aliud pro alio* proporciona a LIFE un remedio amplio, sólido y estratégicamente ventajoso frente a patologías graves del terreno.

7.4. La nulidad relativa por dolo omisivo

7.4.1. *El dolo como vicio del consentimiento*

Cuando el dolo en el negocio no sólo afecta a su ejecución, sino que contamina su propia formación, privando al comprador de la información necesaria para expresar un consentimiento libre, consciente y jurídicamente válido, estamos ante una situación de dolo omisivo. El error que invalida el contrato es un error imputable jurídicamente cuando la otra parte lo provoca mediante conductas contrarias a la buena fe, entre ellas el silencio consciente sobre datos determinantes⁵³.

El Código Civil, en los artículos 1269 y 1270, contempla el dolo como causa de anulabilidad cuando la maquinación insidiosa del contratante, incluido el silencio fraudulento, induce al otro a celebrar un contrato que no habría celebrado de haber conocido la realidad. Asimismo, el alcance del dolo se ha ampliado para incluir el dolo por reticencia, entendido como la omisión deliberada de hechos esenciales cuya relevancia funcional, económica o jurídica resulta evidente para la parte que guarda silencio⁵⁴.

De esta forma, el dolo puede consistir en la omisión de hechos que el vendedor está obligado a comunicar conforme al principio de buena fe objetiva. El silencio es constitutivo de dolo cuando el vendedor conoce la circunstancia, sabe que es decisiva para la otra parte y, aun así, opta por callarla. Se entiende que para incurrir en esta conducta basta con la ocultación consciente de información determinante.

Desde esta perspectiva, la ocultación de contaminación del suelo, de cargas urbanísticas significativas o de limitaciones administrativas que afecten a la viabilidad del proyecto fotovoltaico encaja de forma natural en la categoría de dolo omisivo. Si los transmitentes conocían estas circunstancias, algo particularmente probable cuando el vendedor es

⁵³ Morales Moreno, A. M. (2017). *El error en los contratos*. Editorial Astrea.

⁵⁴ Sentencia del Tribunal Supremo 415/2005, Sala Primera de lo Civil, de 23 de mayo de 2005

profesional o ha tenido contacto prolongado con la finca, su silencio se convierte en un vicio del consentimiento que afecta a la causa misma del contrato.

7.4.2. Efectos de la nulidad: restitución, intereses y reasignación del riesgo ambiental

La estimación de la acción de nulidad produce efectos retroactivos, regulados en el artículo 1303 CC. Las partes deben restituirse recíprocamente lo entregado: el comprador recupera el precio con sus intereses legales desde el pago, y el vendedor recupera la finca con los frutos obtenidos, si los hubiera. Esta técnica restitutoria cumple una doble función: restablece el equilibrio roto por el vicio del consentimiento y evita que una de las partes obtenga un enriquecimiento injustificado.

En el caso de LIFE, esta consecuencia adquiere un impacto estratégico esencial. La legislación ambiental atribuye al propietario del suelo la condición de sujeto responsable de la descontaminación cuando concurren supuestos de contaminación preexistente. La restitución del terreno al vendedor implica que éste recupera la titularidad y, con ella, la responsabilidad jurídica y económica del pasivo ambiental, con independencia de que su ocultación hubiera generado perjuicios adicionales para LIFE.

A ello se añade que la nulidad por dolo omisivo permite a LIFE reclamar daños y perjuicios derivados del engaño, siempre que pueda acreditarse la relación causal entre la información ocultada y los perjuicios sufridos, la indemnización es compatible con la devolución recíproca de prestaciones, pues el dolo constituye un ilícito contractual cualificado que genera un plus de responsabilidad⁵⁵.

En suma, la nulidad relativa ofrece a LIFE un remedio especialmente potente, eliminando el contrato desde su origen, reasignando el riesgo ambiental al vendedor y permitiendo que reclame una reparación integral por la información silenciada. Su utilidad aumenta en aquellos supuestos en que la contaminación o la afectación administrativa hacen inviable el proyecto fotovoltaico y, además, son fruto de un conocimiento deliberadamente ocultado por los transmitentes.

⁵⁵ Sentencia del Tribunal Supremo 415/2005, Sala Primera de lo Civil, de 23 de mayo de 2005 y Sentencia del Tribunal Supremo 1100/2006, Sala Primera de lo Civil, 31 de octubre de 2006.

7.5. Conclusión: Valoración estratégica de las acciones

7.5.1. *La conducta del vendedor, la gravedad del defecto y el momento del descubrimiento*

La reacción de LIFE frente a la ocultación de cargas y vicios depende de tres variables: el comportamiento del vendedor, la intensidad del defecto y el tiempo transcurrido desde la firma. El sistema español combina herramientas como el art. 1483 CC con instrumentos generales de mayor alcance, como la resolución por incumplimiento esencial o la nulidad por dolo, de modo que la elección de la acción debe atender a la funcionalidad, la viabilidad procesal y el impacto en la operatividad del proyecto.

Cuando el defecto afecta de forma sustancial al destino del terreno, como sucede en casos de contaminación relevante o afectaciones urbanísticas que imposibilitan la instalación del parque fotovoltaico, la vía más eficaz es la resolución por incumplimiento esencial. En este sentido, la doctrina del *aliud pro alio* sitúa estos supuestos en el núcleo del incumplimiento grave que permite abandonar el marco del saneamiento y reclamar una indemnización integral.

Si además se acredita que los transmitentes conocían la existencia del defecto y decidieron no comunicarlo, la acción idónea será la nulidad por dolo omisivo, dado que restablece la situación precontractual y devuelve al vendedor la carga económica y jurídica de la descontaminación. Este enfoque proporciona a LIFE una protección más profunda que la resolución, al corregir el vicio en la raíz del consentimiento.

Finalmente, cuando la afectación consiste en una carga jurídica no aparente, pero no llega a frustrar completamente la finalidad del contrato, el artículo 1483 CC ofrece un cauce específico que permite optar por la rescisión dentro del primer año o por la indemnización si la carga se descubre posteriormente. Este régimen es especialmente útil cuando la ocultación afecta al valor o al aprovechamiento del terreno, pero no lo convierte en inservible.

7.5.2. *Recomendación final*

A la luz de lo expuesto, se recomienda a LIFE que realice un análisis pericial completo del estado del suelo y de las limitaciones jurídicas aplicables, con el fin de determinar si el defecto detectado impide el desarrollo del proyecto. Si ello se confirma, la acción

resolutoria por incumplimiento esencial o la nulidad por dolo omisivo constituyen las vías más sólidas para restaurar la posición jurídica y económica de LIFE. En supuestos menos intensos, la indemnización reforzada del artículo 1486.2 CC o el régimen del artículo 1483 CC permiten corregir el desequilibrio patrimonial causado por la ocultación.

8. Conclusiones: Executive Summary

PRIMERO.- La viabilidad jurídica y económica del proyecto exige una estructura que garantice a LIFE el control estable del suelo durante toda la vida útil de la instalación, sin necesidad de adquirir el pleno dominio. A la luz del análisis realizado, el derecho real de superficie es la figura que mejor responde a este objetivo. Permite separar la propiedad del suelo de la propiedad de la instalación fotovoltaica, de modo que LIFE sea titular de su activo principal, con plena autonomía jurídica, sin asumir el coste de adquisición del terreno.

Su inscripción registral es constitutiva y le otorga oponibilidad frente a terceros desde su nacimiento, lo que elimina riesgos de inestabilidad derivados de cambios de titularidad del suelo. Además, su duración máxima cubre holgadamente el horizonte temporal del proyecto y su carácter hipotecable lo convierte en un activo plenamente apto para la financiación. Por todo ello, esta figura constituye la base jurídica más sólida y eficiente para estructurar el proyecto.

SEGUNDO.- En relación con la finca actualmente en comunidad, el poder otorgado por los comuneros resulta insuficiente para contratar los derechos necesarios para el proyecto. Dicho poder se limita a la división del terreno y no incluye facultades de disposición o gravamen. Sin embargo, los contratos que LIFE necesita alteran el contenido esencial del dominio y constituyen actos de riguroso dominio.

Estos actos requieren el consentimiento unánime de todos los comuneros o un poder expreso otorgado en escritura pública que habilite de forma clara la constitución de los derechos necesarios para el proyecto. Mientras subsista la comunidad, LIFE no puede apoyarse en el poder vigente para asegurar jurídicamente el uso del suelo, ya que ni el apoderado ni un comunero individual pueden vincular válidamente la totalidad de la finca. En consecuencia, cualquier contrato basado en el poder actual carecería de eficacia plena y no sería inscribible, exponiendo a LIFE a un riesgo significativo de bloqueo del proyecto.

TERCERO.- Cuando la vía negocial con los copropietarios no permita asegurar el uso del suelo, LIFE puede acudir a la acción de división de la cosa común. Esta acción se tramita necesariamente por juicio verbal, lo que proporciona un marco procesal claro y permite obtener una resolución judicial inscribible que extinga la comunidad.

Desde el punto de vista operativo, el régimen de notificaciones permite que el procurador de LIFE pratique los actos de comunicación, lo que reduce riesgos de dilación y refuerza la seguridad procesal. No obstante, esta vía debe analizarse con cautela, ya que su finalidad es extinguir la comunidad, no garantizar la adjudicación del bien a LIFE.

CUARTO.- La existencia de varios comuneros titulares del 30 % restante supone un riesgo relevante para el proyecto, ya que conservan facultades individuales de uso y disposición que pueden interferir en la explotación del suelo durante los treinta años previstos. Mientras LIFE no sea titular del 100 %, no puede operar con plena seguridad jurídica sin neutralizar ese riesgo

A corto y medio plazo, resulta imprescindible articular pactos de uso exclusivo, administración e indivisión, inscribibles y alineados con el destino fotovoltaico del bien. De forma complementaria, deben asegurarse derechos preferentes de adquisición sobre el 30 % restante mediante opciones de compra y derechos de tanteo y retracto convencionales. Además, es necesario constituir servidumbres voluntarias y pactos de no hacer, ya que las reglas de mayoría no impiden usos individuales legítimos de los comuneros minoritarios que pueden resultar incompatibles con el proyecto.

La acción de división queda como vía de cierre, pero debe advertirse expresamente que es una solución arriesgada, pues el procedimiento concluye ordinariamente con una venta en pública subasta en la que pueden concurrir terceros, sin garantía de adjudicación a LIFE.

QUINTO.- Aunque la realización de una *due diligence* completa sería la opción óptima, la operación puede estructurarse partiendo de que LIFE adquiere confiando en las manifestaciones y garantías del vendedor. En este escenario, la protección frente a terceros no se basa en la investigación previa, sino en la correcta configuración contractual y registral de la adquisición.

Es esencial incorporar declaraciones y garantías reforzadas, junto con regímenes de indemnidad y mecanismos de retención o escrow que trasladen al vendedor el riesgo de inexactitudes. La elevación a público e inscripción registral de la compraventa activa los principios de legitimación, prioridad y fe pública registral, permitiendo a LIFE oponer su derecho frente a terceros. En las fincas ya inmatriculadas, esta protección es sólida; en las pendientes de inmatriculación, el riesgo residual puede mitigarse razonablemente mediante garantías económicas y posesión inmediata.

SEXTO.- Si con posterioridad a la adquisición se detectan defectos ocultos o cargas no reveladas, LIFE dispone de distintas vías de reacción, en función de la gravedad del defecto y del comportamiento del vendedor. Cuando el defecto hace inviable el proyecto la resolución por incumplimiento esencial, conforme a la doctrina del *aliud pro alio*, es la vía más eficaz.

Si además se acredita que el vendedor conocía el defecto y lo ocultó, la nulidad por dolo omisivo permite restablecer la situación precontractual y trasladar íntegramente la carga económica al transmitente. En supuestos menos graves, el régimen del artículo 1483 del Código Civil permite optar por la rescisión o la indemnización. En todos los casos, la estrategia debe orientarse a preservar la viabilidad del proyecto o, si ello no es posible, a restaurar íntegramente la posición jurídica y económica de LIFE.

9. Bibliografía

9.1. Legislación

Código Civil. (1889). Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil. Boletín Oficial del Estado

Constitución Española. (1978). Boletín Oficial del Estado.

Dirección General de los Registros y del Notariado. (1970). Resolución de 17 de abril de 1970.

Ley de Enjuiciamiento Civil. (2000). Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. BOE núm. 7.

Ley Orgánica del Poder Judicial. (1985). Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial. BOE núm. 157.

Ley Hipotecaria. (1946). Boletín Oficial del Estado.

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). Boletín Oficial del Estado.

Reglamento Hipotecario. (1947). Boletín Oficial del Estado.

9.2. Jurisprudencia

SAP Valencia, Sección 9.^a, de 13 de octubre de 1999.

STS 415/2005, Sala Primera de lo Civil, de 23 de mayo de 2005.

STS 777/2005, Sala Primera de lo Civil, de 17 de octubre de 2005.

STS 1100/2006, Sala Primera de lo Civil, de 31 de octubre de 2006.

STS 596/2008, Sala de lo Civil, Sección 1.^a, de 25 de junio de 2008.

STS 460/2009, Sala de lo Civil, de 30 de junio de 2009.

STS 756/2010, Sala de lo Civil, de 26 de noviembre de 2010.

STS 774/2010, Sala Primera de lo Civil, de 17 de noviembre de 2010.

STS 78/2012, Sala de lo Civil, Sección 1.^a, de 27 de febrero de 2012.

STS 827/2012, Sala de lo Civil, de 15 de enero de 2013.

STS 687/2013, Sala de lo Civil, Sección 1.^a, de 6 de noviembre de 2013.

STS 5/2013, Sala de lo Civil, Sección 1.^a, de 5 de febrero de 2013.

STS 3 de noviembre de 2014, Sala Primera de lo Civil.

STS 700/2015, Sala de lo Civil, de 9 de diciembre de 2015.

STS 474/2019, Sala de lo Civil, de 17 de septiembre de 2019.

STS 642/2019, Sala de lo Civil, Sección 1.^a, de 27 de noviembre de 2019.

STS 153/2020, Sala de lo Civil, de 5 de marzo de 2020.

STS 691/2020, Sala de lo Civil, de 21 de diciembre de 2020.

STS 134/2021, Sala de lo Civil, de 9 de marzo de 2021.

STS 168/2021, Sala de lo Civil, Sección 1.^a, de 24 de marzo de 2021.

STS 244/2022, Sala de lo Civil, Sección 1.^a, de 29 de marzo de 2022.

STS 198/2023, Sala de lo Civil, de 9 de febrero de 2023.

9.3. Doctrina

Albaladejo, M. (1998). Derecho civil II: Derechos reales. Bosch.

Álvarez-Buylla Ballesteros, M. (2010). Práctica de los actos de comunicación por procuradores de los tribunales. ICPM, Nueva Época, nº 14, 3er trimestre de 2010.

Blanquer Uberos, R. (2007). Acerca del derecho de superficie. Colegios Notariales de España

Caballero Lozano, J. M^a (2006). Comentario de la Ley de arrendamientos rústicos. Dykinson

Castán Tobeñas, J. (2008). Derecho civil español, común y foral. Tomo II. Derecho de cosas. Reus.

De Enterría, E. G., & Fernández, T. (2024). Curso de derecho administrativo: II. Civitas

Díez-Picazo, L. (2008). Fundamentos del derecho civil patrimonial. Volumen I. Civitas.

Díez-Picazo, L., & Gullón, A. (2019). Sistema de Derecho Civil. Volumen III. Derechos Reales en general. Posesión. Propiedad. El registro de la propiedad. Tecnos.

Díez-Picazo, L., & Gullón, A. (2019). Sistema de Derecho Civil. Volumen III. Derechos Reales en particular. Tecnos

Díez-Picazo, L., & Gullón, A. (2019). Sistema de Derecho Civil. Volumen III. Derecho de cosas y Derecho inmobiliario registral. Tecnos.

De Verda y Beamonte, J.R. (2018) Del saneamiento por vicios ocultos al deber de conformidad: un examen de la cuestión en el derecho comunitario a la luz de las recientes propuestas de Directiva en materia de consumo. Revista Crítica De Derecho Inmobiliario, Nº 770

García, J. M. (1994). La función registral y la seguridad del tráfico inmobiliario. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, No 70, <https://vlex.es/vid/funcion-seguridad-trafficoinmobiliario>

Kronman, A. T. (1978). Mistake, Disclosure, Information, and the Law of Contracts. The Journal of Legal Studies.

Martín Baumeister, B. (2021). La cláusula de manifestaciones y garantías como ejemplo de «Legal transplant» en Derecho español. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, No 787, <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8153199>

Morales Moreno, A. M. (2017). El error en los contratos. Editorial Astrea.

Ordás Alonso, M. (2009). Aliud pro Alio, Saneamiento por Vicios Ocultos y Compraventa de Productos de Consumo. Aranzadi.

Palomar, A., & Fuertes, J. (2020). Contenido del derecho de propiedad del suelo: facultades. vLex. <https://vlex.es/vid/contenido-derecho-propiedad-suelo-851347488>

Pérez Vallejo, A. M. (2018). Notas sobre la comunidad de bienes: reglas básicas y algunas cuestiones litigiosas. Derecho PUCP, (80), 239–277.
<https://doi.org/10.18800/derechopucp.201801.007>

Sansón Rodríguez, M. V. (2019). La responsabilidad del vendedor por los vicios materiales de la cosa vendida y la protección del comprador desde el derecho romano al contemporáneo. Revista General de Derecho Romano, 33.

Sanz González, M. (2022, 18 octubre). Reps and Warranties. ILP Abogados.
<https://www.ilpabogados.com/reps-and-warranties-rw/>

Special purpose vehicle. (s. f.). En Guías Jurídicas Aranzadi la Ley.
<https://guiasjuridicas.laley.es/>