



Máster de Acceso a la Abogacía y a la Procura

**TFM: caso parque fotovoltaico LIFE**

Isabella María Duque Hinestrosa

Tutor: Fernando Bedoya

Madrid.

Diciembre de 2025.

## Índice

<b>Resumen de los hechos y cuestiones a tratar</b> .....	2
<b>Primera cuestión: derechos de uso de suelo</b> .....	3
<b>Segunda cuestión: due diligence</b> .....	14
<b>Tercera cuestión: comunidad de bienes</b> .....	16
<b>Cuarta cuestión: acciones</b> .....	20
<b>Conclusiones</b> .....	22
<b>Lista de referencias</b> .....	24

### **COMIENZO DEL DICTAMEN:**

**Cuestión:** proyecto parque fotovoltaico LIFE

**Cliente:** Grupo ECOSUN

**Fecha:** 19 de diciembre de 2025

**Encargada:** Isabella Duque H

### **Resumen de los hechos y cuestiones a tratar**

El solicitante, grupo ECOSUN, que tiene una trayectoria ya establecida en la industria de energía fotovoltaica, en el área de instalación y explotación de parques solares, nos contacta de cara a un nuevo proyecto que quieren desarrollar: la construcción de un nuevo parque de energía solar. Este parque, según nos indican, no sería gestionado por el propio ECOSUN, sino por un vehículo de propósito especial bajo el nombre 'LIFE', cuyo fin sería el manejo y explotación del parque en cuestión, con la intención de que la SPV, como empresa autónoma con personalidad jurídica propia, asuma la titularidad de los elementos que compongan al nuevo parque, incluyendo cualquier terreno que pudiese adquirirse, así como los derechos y créditos que existan asociados a este proyecto, para que así quede aislado el riesgo que esta inversión podría representar para ECOSUN (Maraz Abogados, s. f.).

También se nos plantea que se han señalado cinco terrenos particulares para la ubicación donde se quiere construir el nuevo parque solar, entre las cuales constan dos que no están inscritas en el Registro de la Propiedad, y una que se encuentra en situación de comunidad de bienes. Sobre esta última hay que hacer especial hincapié, pues nos comunica ECOSUN que se han dado una serie de cuestiones: primero está el hecho de que existe un poder en favor de un tercero que los comuneros le concedieron con el mandato de que dividiese el terreno en lotes y los dividiera entre los copropietarios, para luego proceder con la extinción de la comunidad de bienes; segundo, existe una situación alrededor de una posible compraventa (aunque esta no sería la primera opción), pues, según nos narra nuestro cliente, un grupo de comuneros se niega a vender, por lo que, por este medio al menos, solo se podría adquirir un 70% del terreno deseado.

Por fuera de los tres terrenos mencionados, ECOSUN comunica que los vendedores aseguran que no existen otros derechos que pudieran interferir con el de LIFE, y que no hay contaminación en sus parcelas, declaraciones hechas desde el marco de la buena fe y que también veremos más a detalle. Durante el análisis hay que tener especialmente en cuenta el hecho de que ECOSUN pretende que LIFE pueda mantener una explotación continua del parque solar por, por lo menos, treinta años, razón por la cual es crucial garantizar la estabilidad de su posesión sobre las fincas en las que se edifique el parque.

Siguiendo estos hechos, nuestro cliente ahora nos pide una serie de aclaraciones jurídicas para ayudar a encaminar mejor este proyecto:

1. Posibles regímenes jurídicos para configurar el derecho de uso a favor de LIFE sobre las cinco fincas en cuestión, con el fin de que provean la mayor seguridad frente a posibles injerencias de terceros con un mejor derecho.
2. Maneras de reforzar las protecciones de la posición de nuestro cliente dentro de la venta, más allá de la buena fe de las afirmaciones realizadas por la otra parte.

3. Las acciones a las que podría recurrir LIFE de aparecer algún vicio oculto después de adquirir la cosa.
4. Sobre la comunidad de bienes:
  - a. La extensión del poder concedido al tercero, su suficiencia para contratar con LIFE, o cómo subsanar la falta de ella.
  - b. Posibles estrategias para aproximarse a la compraventa del terreno, así como los derechos que podrían ejercer los comuneros en contra de la venta.
  - c. Aclaraciones sobre el procedimiento de división de la cosa común.

Habiendo delineado el contexto de este dictamen, procedemos entonces al análisis jurídico que se nos pide:

**Primera cuestión - posibles regímenes jurídicos para establecer un derecho de uso sobre los terrenos destinados para la construcción del parque:**

En un principio, el derecho más pleno que se puede tener sobre una cosa es la propiedad de la misma, el derecho real por autonomasia (Contreras et al., 2020). Sin embargo, esta no sería la primera opción en nuestro caso, ya que la manera de adquirir este derecho sería mediante la compraventa de las cinco fincas, lo que significa una inversión mayor y, proporcionalmente, un riesgo mayor asociado al proyecto. Sabiendo que ya se está tomando la precaución de acudir a un vehículo de propósito especial para que asuma la titularidad de la operación, parece contraintuitivo empezar proponiendo una vía que cause un incremento en los riesgos que esta ya conlleva. Con esto dicho, el ordenamiento español también incluye una serie de figuras legales que conceden un derecho de uso y disfrute sobre una cosa ajena, que para nuestros fines nos basta: LIFE tiene suficiente con un derecho que le permita la construcción y explotación del parque solar por el período de tiempo que quiera ECOSUN, por lo que nos centraremos aquí en derechos que hagan justamente esto antes de entrar a analizar la posibilidad de una compraventa para adquirir los terrenos.

Solo por nombrarlos brevemente, con el fin de ser exhaustivos, mencionaremos algunos derechos que, aunque permiten el uso de un inmueble ajeno, no se ajustan a nuestras necesidades, o no son los más ideales. Dentro de este grupo encontramos a la figura de los censos, especialmente la de la enfiteusis, que se regulan en los arts. 1604 y ss. del Código Civil (CC, de ahora en adelante), está (la enfiteusis) a primera vista parece permitir los usos que LIFE necesitaría, pues conlleva un dominio dividido entre un dueño directo, el propietario, y un dueño útil, poseedor de la cosa, a cambio del pago de una renta. A primera impresión parecería ideal, pero la cuestión con la enfiteusis es que es una figura muy antigua que ha caído en desuso, pues han surgido otras formas de proceder, como el derecho de superficie (que veremos a continuación), que son más dinámicas y mejor ajustadas a la realidad actual del tráfico jurídico.

En resumen, la enfiteusis es más que todo una figura histórica, casi un fósil jurídico pero, al no haber sido derogada, no sobra su breve mención (Contreras et al., 2020). Un comodato, en teoría, también se podría plantear, pero este es un derecho demasiado débil para nuestros fines, pues el propietario tiene la libertad de pedir el retorno de la cosa dada en préstamo siempre que surja una situación de necesidad por su parte (art. 1750 CC)<sup>1</sup>, lo que generaría una situación de incertidumbre que LIFE no se puede permitir (Contreras et al., 2020).

Ahora que hemos mencionado de forma muy resumida los derechos que no serían los más recomendables, pasamos a los que sí podrían ser opciones viables:

#### *a. Derecho de superficie*

El derecho de superficie, que ya mencionamos antes, se encuentra regulado principalmente en los artículos 53 y 54 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU de ahora en adelante). Este derecho consiste en una situación de doble dominio, como la antes mencionada enfiteusis, pero con la marcada diferencia de que, mientras que en el caso de la enfiteusis el dominio recae sobre un mismo objeto, el derecho de superficie divide al inmueble en dos objetos distintos: la superficie por un lado, y las edificaciones que se hagan sobre ella por otro<sup>2</sup>. El dueño del fundo retiene el dominio sobre el terreno, mientras que la otra parte adquiere un derecho para construir sobre el inmueble y retener la propiedad de lo construido por un tiempo establecido, que no puede ser mayor a noventa y nueve años (Contreras et al., 2020). Esto es justamente lo que LIFE requiere: la capacidad de construir su parque solar sobre un terreno sin tener que ser el propietario del mismo.

De cara al proyecto de ECOSUN, un derecho de superficie podría ser una opción útil para configurar el derecho de uso de suelo por una serie de cuestiones, empezando por su función: mediante un derecho de superficie, LIFE tendría la capacidad, como ya aludimos, para edificar el parque sobre las fincas que tiene señaladas, que ya en sí es una ventaja pues, como en otros regímenes suele ser necesario un pacto adicional que permita la edificación sobre fundo ajeno. Además, el derecho de superficie permitiría que LIFE retenga la propiedad sobre el parque que construya, no de forma permanente, pero por el plazo de vigencia del contrato que firme con los propietarios de los terrenos (Contreras et al., 2020). Este contrato, como ya dijimos, puede tener un plazo máximo de noventa y nueve años, por lo que cubre tres veces el mínimo de treinta años que ECOSUN nos menciona en los hechos, dejándole así espacio para pactar una duración mayor si lo consideran procedente. Aquí es importante aclarar, sin embargo, que una vez que concluya el contrato del derecho de superficie, la propiedad de lo edificado revertirá al propietario, sin que medie, en principio, una indemnización para LIFE, según lo estipulado en el párrafo segundo del art. 54.5 TRLSRU. Ahora bien, este mismo precepto plantea la admisibilidad de un pacto en contrario, por lo que LIFE podría acordar con los propietarios de

---

<sup>1</sup> Libro

<sup>2</sup> Libro Navarra

los terrenos un régimen distinto que permita la indemnización, total o parcial, por la construcción del parque, para así evitar la pérdida de la inversión realizada por LIFE (Contreras et al., 2020).

La duración por la que se puede pactar el derecho de superficie también es un factor útil para el proyecto de LIFE, pues el art. 53.3 TRLSRU pone como límite temporal máximo un período de noventa y nueve años, como ya se mencionó previamente, lo que le da a la empresa constructora espacio para decidir una duración igual o superior a los treinta años planteados. Además de la duración, otro factor favorable de constituir el derecho de uso de suelo por medio de un derecho de superficie es el hecho de que LIFE tendría la libertad de disponer del mismo. El art. 54.1 TRLSRU establece que el beneficiario del derecho puede gravar y transmitirlo si así lo quiere, dentro de los límites que establezcan las partes en el contrato constitutivo, lo que puede ser una opción útil de tener para LIFE si llegase a darse el caso en el que necesitará disponer de su derecho de alguna manera. El propietario, como LIFE, también goza de libertad para disponer de su terreno, como se establece en el art. 54.4 TRLSRU, pero esto no afectaría al derecho de posesión de LIFE sobre el terreno, pues, al ser una situación de dominio dividido, cómo ya se dijo, son situaciones independientes una de la otra (Contreras et al., 2020).

Sobre el derecho de superficie, también hay que mencionar, se puede pactar un derecho de tanteo y retracto en favor del propietario del terreno, como se menciona en el art. 54.3 TRLSRU, lo que puede ser un elemento positivo en favor de LIFE a la hora de negociar la constitución del derecho con el propietario del terreno, pues le da un medio por el cuál podría recuperar la totalidad del dominio de su propiedad si así lo quiere en caso de que LIFE quisiese enajenar el derecho a otro (Contreras et al., 2020).

Además de saber que el derecho de superficie se puede ajustar a los fines prácticos que busca LIFE para poder construir y gestionar el parque fotovoltaico, ECOSUN también nos cuestiona, y hace énfasis, sobre la oponibilidad de este derecho frente a la otra parte y terceros, con el interés de buscar la mayor garantía de estabilidad para la posesión que ejercerá LIFE sobre los terrenos en cuestión. En este área, apuntamos al hecho de que el derecho de superficie es un derecho real, por lo que se constituye directamente sobre el inmueble y se entiende que tiene eficacia *erga omnes*, es decir, frente a todos. Aquí hay que hacer un matiz, sin embargo, pues el sistema español opta por un requisito registral de publicidad para que la protección universal del derecho sea efectiva. En el caso del derecho de superficie, el art. 53.2 TRLSRU establece que se debe elevar a escritura pública la constitución del derecho e inscribirse en el Registro de la Propiedad, en línea con lo expresado en el art. 2 de la Ley Hipotecaria (LH de ahora en adelante). De no cumplirse este requisito, el derecho igual nace entre las partes, pues la inscripción tiene una función de publicidad y no constitutiva, pero no será oponible frente a terceros (Contreras et al., 2020). Por esta razón es importante que, si LIFE se decanta por esta opción, cumpla este trámite, deben elevar el acuerdo a escritura pública e inscribirlo en el Registro de la Propiedad en donde los terrenos estén sitos, pues de otra manera quedaría la SPV expuesta a que un tercero que sea titular de algún otro derecho interrumpa la posesión y dificulte la continuación de las operaciones del parque solar.

Otra cuestión a la que se hace alusión en los hechos es la financiación, particularmente las garantías que podrían pactarse para conseguirla. En el caso del derecho de superficie existen una serie de opciones interesantes: la hipoteca, y la prenda, además del aval y la fianza.

La primera de estas opciones, y la más robusta, es, indiscutiblemente, la hipoteca. El apartado quinto del art. 107 LH establece la posibilidad de entablar una hipoteca sobre el derecho de superficie (Contreras et al., 2020). La hipoteca, al ser una garantía real que recae sobre una cosa concreta, un derecho en este caso (Díez-Picazo & Gullón, 2018) (aunque también existe la posibilidad de que se establezca sobre los inmuebles del parque en sí), suele percibirse como más “segura” que otras garantías personales, pues significa que el banco o entidad financiera tiene un bien tangible que puede asumir en el caso de que el deudor no pague su deuda. También es una garantía que se debe de inscribir en el Registro de la Propiedad, en virtud del art. 1875 CC. Otra cuestión importante, y beneficiosa, para las personas en la posición de acreedores, es que, a la hora de reclamar su crédito tienen prioridad frente a otros acreedores, como se establece en el art. 1923,3º CC. Esta cuestión es otra seguridad para los bancos, lo que apunta a que es posible conseguir la financiación que LIFE necesitaría con esta garantía de por medio.

Otra garantía a la que LIFE podría recurrir para conseguir financiación es a la pignoración de algún bien, es decir, la prenda. Dentro de este tipo existen varias opciones, empezando por la posibilidad de pignorar una porción de las participaciones de la propia LIFE (esto es, si su forma societaria se lo permite), lo que conlleva que estas participaciones queden “congeladas”, lo que significa que LIFE no tendría la libertad de venderlas o disponer de ellas de ninguna manera, pero no le priva del derecho de percibir las rentas que produzcan. Otra opción es la de pignorar créditos que tenga LIFE, o cualquier otro activo que tenga a su nombre y que pueda servir de garantía para el banco. En este sentido, la pignoración de bienes puede tener una serie de ventajas y desventajas cuando se compara con la hipoteca. Por un lado, es una manera más rápida de conseguir los fondos, pues consta de un proceso de revisión más corto por parte de los bancos, pues solo tienen que comprobar el valor del activo y la liquidez del mismo antes de aprobarlo, frente a la hipoteca, que generalmente lleva más tiempo para que se apruebe. Además de la rapidez, otro factor de ventaja de la pignoración es el costo de la operación, pues LIFE tendría que pagar una tasa más baja (generalmente) que la de la hipoteca, y tendría menos gastos administrativos para constituirse. Sin embargo, también tiene una serie de desventajas que hay que tener muy en cuenta, empezando por el hecho de que, por medio de la pignoración de créditos, los bancos suelen conceder un monto de financiación más bajo que con la hipoteca, y por encima de esto, los plazos que se dan para el pago del préstamo suelen ser más cortos (Santander Consumer Finance, s. f.).

Además de estas dos garantías reales, existen siempre otras opciones: el aval y la fianza, garantías personales que pueden servir de complemento sobre las reales que ya hemos descrito previamente.

En conclusión, ya para cerrar este primer apartado, el derecho de superficie es una opción viable para que LIFE configure un derecho de uso sobre las cinco propiedades en cuestión, pues es una manera por la que LIFE puede adquirir el derecho de construir, retener y operar el parque

fotovoltaico sobre los inmuebles señalados, sin tener que adquirir su propiedad. Además de esto, tiene la ventaja de que se puede pactar por un plazo de tiempo muy largo, con un máximo de noventa y nueve años, lo que le da espacio a LIFE para pactar una duración de treinta años, o más, si así lo quiere. También es oponible frente a terceros si se eleva a escritura pública y se inscribe en el Registro de la Propiedad, lo que blinda la estabilidad del derecho como ECOSUN pretendía. Por último, apuntamos a la posibilidad de pactar una garantía de hipoteca sobre el derecho de superficie, que puede ayudar a que LIFE consiga la financiación necesaria para el proyecto.

También, para concluir, reiteramos unas cuestiones a tener presentes: aunque el derecho de superficie encaja bastante bien con lo que busca ECOSUN para el proyecto del parque solar, es crucial recordar la necesidad de pactar un acuerdo sobre la indemnización por el costo de la construcción del parque, para que, cuando se acabe la vigencia del contrato, LIFE no pierda lo invertido para estos fines.

Visto el derecho de superficie, podemos adentrarnos en el segundo régimen posible para la constitución del derecho de uso del suelo:

#### *b. Arrendamiento*

Otra opción plausible para la configuración de un derecho de uso del suelo a favor de LIFE es el arrendamiento, que tiene una serie de cualidades que pueden ajustarse al fin de construir el parque de energía fotovoltaica, así como una serie de desventajas que también se tienen que tener en cuenta, como veremos.

El art. 1543 CC define el arrendamiento de cosas como una situación en la que “una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto”. ECOSUN necesita justamente esto: usar los terrenos ajenos por un tiempo determinado, y para hacerlo puede pactar la retribución de un pago cierto, por lo que el arrendamiento parece encajar en esta categoría, y en gran parte lo hace, pero en nuestro caso habría que tomar un paso más allá: un simple arrendamiento no permite que el arrendatario construya, puesto que no tiene la facultad para alterar la cosa sustancialmente, sin embargo, se entiende que se puede admitir un pacto al contrario. Por esta razón, es fundamental que, si LIFE escoge optar por un arrendamiento para configurar el derecho de uso, también pacte la facultad para construir sobre el terreno. No hacerlo sería causa de resolución del contrato, y LIFE tendría que responder por el costo de retirar lo construido, por lo que es una cuestión central a tener en cuenta a la hora de constituir el arrendamiento (Universitat Jaume I, 2018).

Otra cuestión que hay que tener presente sobre el arrendamiento, en relación al proyecto del parque fotovoltaico, es la duración del contrato de arrendamiento, pues puede tener una serie de ramificaciones dependiendo de cómo se pacte:

Uno de los elementos esenciales del contrato de arrendamiento es la temporalidad, por lo que no es posible pactar un arrendamiento por tiempo indefinido. De constituirse un

arrendamiento sin expresar su duración, la ley indica que entran a operar los plazos de los artículos 1577 y 1581 CC, dependiendo del tipo de inmueble sobre el que se haya constituido el arrendamiento, rústico o urbano respectivamente. Sin embargo, también es cierto que el ordenamiento tampoco establece un límite de duración máxima para este tipo de contrato, como sucede con el derecho de superficie, sino que las partes tienen la libertad de pactar la duración que quieran con tal de que exista un límite (Díez-Picazo & Gullón, 2018). Esto es relevante, pues significa que LIFE tiene la capacidad de pactar un arrendamiento de treinta años, o más, si lo quiere, sin que opere aquí ningún límite, como sucede con el derecho de superficie que ya vimos.

Continuando sobre el plazo de validez del arrendamiento, puede interesar a LIFE la capacidad que existe de ampliar un contrato de arrendamiento por dos vías distintas: la tácita reconducción, recogida en el art. 1566 CC, y la prórroga (Díez-Picazo & Gullón, 2018):

Si una vez vencido el plazo del contrato, el arrendatario continúa su posesión y disfrute sobre la cosa por un plazo de quince días con la aquiescencia del propietario, entraría a operar la tácita reconducción, en virtud de la cual se entiende que hay una renovación automática del arrendamiento y el nacimiento de un nuevo contrato con los plazos establecidos por la ley en los preceptos antes citados. Aquí vale mencionar que, si se da la tácita reconducción y nace un nuevo contrato, las obligaciones accesorias que hubiesen existido con relación a terceros en el primer contrato dejarán de existir, como lo establece el art. 1567 CC, cuestión que hay que tener en cuenta en caso de que exista alguna obligación de este tipo para el momento de la reconducción (Díez-Picazo & Gullón, 2018). En fin, por este medio, si el propietario así lo permite, LIFE podría extender su arrendamiento, pero solo por los plazos establecidos en la ley, lo que puede ser un beneficio, pero limitado por la forma en que se estructura.

La prórroga, en contraste, no sufre de esta limitación, pues nace no de una renovación legal, sino por voluntad de las partes, quienes pactan una extensión de la duración del arrendamiento. A diferencia de la tácita reconducción, la prórroga conlleva una ampliación del contrato de arrendamiento ya existente y no el nacimiento de uno nuevo, por lo que también persisten los pactos con terceros que pudieran existir. Hay que decir que, si LIFE quisiera prorrogar el arrendamiento de esta manera, tendría que pactarlo con los propietarios de los inmuebles durante la vigencia de los contratos que tenga con ellos, pues la prórroga sólo se puede pactar durante la vida del arrendamiento (Díez-Picazo & Gullón, 2018). Esta es una opción más versátil que la tácita reconducción, pues LIFE tendría la libertad de negociar una extensión por el plazo que le convenga y no por los plazos que la ley diga.

En general, la capacidad de extender el arrendamiento puede ser de interés para LIFE si, como sospechamos basado en los hechos, no tiene un marco temporal totalmente claro para el proyecto. ECOSUN establece el mínimo de tiempo para la operación del parque solar en treinta años, pero deja esto abierto a que puedan ser más, por lo que podría ser útil tener la capacidad de pactar un contrato de arrendamiento por una cantidad de tiempo más corto, para ver la viabilidad del proyecto en la práctica, y luego pactar una prórroga si lo considera necesario.

Algo que vale la pena saber, pues saldrá a colación más adelante con el inmueble en situación de comunidad de bienes, es que el propietario no es el único capacitado para constituir

un arrendamiento sobre un bien, sino que lo puede hacer también otro. Normalmente basta con que el tercero tenga un título suficiente que permita la administración de la cosa, pero hay excepciones: si el arrendamiento tiene una duración superior a seis años, que sería nuestro caso, pues ECOSUN quiere un mínimo de treinta, un poder de administración general no alcanza, según el art. 1548 CC, sino que necesitará un poder especial. El hecho de que sería necesario construir el parque también apunta a que un poder general no sería suficiente, no sin tener estipulaciones especiales, pues si el arrendamiento también conlleva una alteración en la sustancia esencial del terreno, que aquí lo haría, lo más probable es que el acto por el que se constituya el arrendamiento ya no pueda ser considerado un acto de administración, sino uno de disposición de la cosa, que también requiere de un poder especial para que un tercero pueda hacerlo (Díez-Picazo & Gullón, 2018). Sobre esto se hablará más adelante, en el epígrafe sobre el poder que conceden los comuneros al tercero.

Por último, ya habiendo visto que el arrendamiento se puede constituir de una manera que permita la construcción del parque y que se puede pactar un plazo lo suficientemente largo (o, de no hacerlo, que hay opciones de ampliarlo), entramos en la cuestión de la oponibilidad frente a terceros, situación en la que se da una cuestión muy particular: en principio, el arrendamiento sólo tiene eficacia entre las partes, pues es de naturaleza personal y no real, a diferencia del derecho de superficie (Díez-Picazo & Gullón, 2018). Sin embargo, el ordenamiento permite que se eleve el arrendamiento a escritura pública y se inscriba en el Registro de la Propiedad, como vemos en el art. 2.5 LH, lo que haría que el arrendamiento pasará a ser oponible ante terceros al igual que un derecho real (aunque aquí hay que resaltar que sigue siendo un derecho personal, pues no cambia su naturaleza). Esto hace que un contrato de arrendamiento se vuelva una opción viable en este sentido, pues sería un derecho reforzado, difícil de vulnerar por otras personas.

Entrando en el tema de las garantías hay que decir lo siguiente: sobre un arrendamiento, a diferencia del derecho de superficie, no se puede constituir una hipoteca, por lo que LIFE no podría optar por este medio para garantizar la financiación del proyecto, sino que tendría que irse por la vía de la prenda, pignorando algún crédito o participaciones de LIFE (de nuevo, si se puede). Para reforzar esta garantía, se podría pactar también una cesión del derecho a favor del banco o la entidad financiera, que consiste en que, si LIFE incumple sus obligaciones frente al acreedor, este puede subrogarse en su derecho, esto es, ocuparía el lugar de LIFE en el arrendamiento, con todo lo que esto conlleva (La Ley, s. f.).

En general, el arrendamiento con derecho de obras es otra opción viable para el proyecto del parque fotovoltaico que plantea ECOSUN, pues mediante a él se puede adquirir el uso y la facultad de construir necesarias para llevar a cabo las actividades necesarias para que todo fluya, sin tener que asumir el riesgo de la compraventa.

Habiendo concluido con el arrendamiento, pasamos a analizar otro régimen de configuración de derechos de uso de suelo que puede ser interesante:

*c. Usufructo*

El último régimen que propondremos para constituir un derecho de uso de suelo a favor de LIFE es el usufructo, el cuál está regulado en los artículos 467 y siguientes del Código Civil, y que consiste en un derecho real limitado que permite el uso y disfrute de una cosa ajena con exclusión de terceros. Asimismo, el usufructuario pasa a ser el poseedor directo de la cosa, mientras que el propietario de la misma retiene su nuda propiedad (Rodríguez Aranda, R, 2014).

Como se mencionó, el usufructo es un derecho de goce, lo que implica que su beneficiario puede hacer uso y beneficiarse de la cosa que se le entrega en usufructo, por lo que permitiría que LIFE use los terrenos y explote el parque solar, pero también es verdad es que, como en el caso del arrendamiento, tenemos que tomar unos pasos adicionales para asegurar que LIFE tenga la facultad para construir sobre los terrenos, especialmente porque hay un elemento central en el usufructo que puede chocar con esto.

La ley establece una serie de deberes que el usufructuario debe de cumplir, entre los cuáles está, como se menciona en el art. 497 CC, el deber de cuidar y conservar la cosa como un buen padre de familia, entendiendo que esto conlleva que el usufructuario debe de respetar la forma esencial de la cosa dada en usufructo, como se establece en el art. 467 CC. Si se incumple este deber, puede nacer, a favor del propietario, una acción reivindicatoria por la que puede recuperar la posesión de la cosa (Rodríguez Aranda, R, 2014). Este deber puede complicar la posibilidad de que LIFE pueda construir el parque por medio de un derecho de usufructo, pues la edificación de las instalaciones, indudablemente, conlleva una transformación sustancial del terreno que podría exponer la continuidad posesoria de LIFE, pues, como ya se dijo, alguno de los propietarios podría usar esta transformación como base para instar la acción reivindicatoria.

Un ejemplo claro del carácter esencial del deber de conservar la cosa se encuentra en la STS de 27 de enero de 1993, en la que una usufructuaria se extralimita y altera la sustancia esencial del bien sin autorización expresa de la nuda propietaria, lo que deviene en la nulidad radical de los contratos realizados por la beneficiaria del usufructo.

Por suerte, como con el arrendamiento, existe una alternativa que permitiría que LIFE construya las instalaciones necesarias sin caer en una situación de incumplimiento de sus deberes como usufructuario: en base al art. 467 CC, LIFE podría pactar con los propietarios un acuerdo por el cuál se incluya dentro del usufructo una facultad de construcción en su favor, mediante la cuál pueda luego llevar a cabo todo el proyecto.

Una vez que ya tenemos vista esta cuestión, toca fijarse en lo que pasará con lo edificado una vez que se cumpla el plazo de duración del usufructo, pues aquí sucede lo mismo que con el derecho de superficie: lo construido pasa a ser del propietario del inmueble una vez que desaparece el derecho de usufructo, en virtud de lo establecido en el art. 358 CC, que dice que todo lo edificado sobre suelo ajeno pertenece al dueño de este, lo que supondría, que ya se ha dicho, una pérdida económica sustancial para LIFE. Aún más si se toma en cuenta que los gastos de mejora que se pudieran hacer sobre la cosa durante la vida del usufructo tampoco son indemnizables, como se establece en el art. 287 CC. Ahora bien, como con el derecho de superficie, hay una solución para esta cuestión basada en la autonomía de la voluntad, que es lo

que configura al usufructo en primera instancia (Rodríguez Aranda, R, 2014), pues se puede pactar también para que se le indemnice a LIFE por la construcción y las mejoras una vez que termine el usufructo.

Sobre la duración hay que hacer énfasis, pues puede existir una limitación con respecto a cómo se ajusta este derecho a lo que requiere LIFE para establecer el parque de energía solar. En el caso de los usufructos que se consolidan en beneficio de personas jurídicas, como es el caso que ahora nos atañe, la ley establece un límite temporal de treinta años para la duración del usufructo, como consta en el art. 515 CC (Rodríguez Aranda, R, 2014). Esto puede limitar las posibilidades para LIFE, no porque no alcance el mínimo de tiempo que ECOSUN planteaba, lo alcanza de forma exacta, pero justamente es esta exactitud lo que puede convertirse en una limitación. Si LIFE decide que quiere continuar la explotación del parque de energía solar por más de treinta años, tendrá que pactar un nuevo derecho con el propietario, o incluso una opción de compra. Sin embargo, siempre existirá la posibilidad de que el propietario no acceda a pactar un nuevo derecho, lo que genera un cierto nivel de inseguridad para LIFE.

Una cuestión que LIFE debe saber sobre el usufructo, pues puede serle útil en ciertas circunstancias, es el hecho de que el usufructuario, al igual que con el derecho de superficie, tiene libertad para disponer de su derecho, incluso puede optar por arrendarlo a terceros (Rodríguez Aranda, R, 2014). Esto es positivo por las mismas razones que se mencionaron en el caso del derecho de superficie, pues permiten que LIFE tenga alternativas si la explotación del parque no resulta ser tan rentable como se proyecta.

Sobre la oponibilidad nos remitimos, como con el derecho de superficie, a que es un derecho real y, por ende, oponible frente a terceros si se cumple con el requisito de publicidad registral que establece el ordenamiento español (art. 2 LH). En este sentido, es un derecho que recae sobre los terrenos en sí, y si se registra, tiene eficacia frente a terceros, lo que blinda el derecho posesorio de LIFE, que es lo que se quiere.

En el ámbito de las garantías que se pueden constituir en base a este derecho, se puede optar por la hipoteca, en virtud también del art. 107 LH, lo que, como se explicó antes, es lo más deseable por ser la clase de garantía más robusta; también, como en el resto de los casos, existe la posibilidad de pignoración, pudiendo pignorar derechos de crédito, participaciones de LIFE, o cualquier otro bien; y también está la opción de la ya mencionada cesión de derecho, que podría funcionar como un refuerzo para alguna de las garantías reales. Si esto no alcanza, un aval o una fianza también pueden funcionar como complementos para las garantías más sustanciales.

Hecho el análisis de esta figura a la luz del proyecto de LIFE, procedemos con un breve resumen:

En principio, la figura del derecho de usufructo se puede usar para permitir la construcción y el uso del parque, pero no por sí mismo, sino que requiere de una serie de pactos para volverlo operable para los fines que LIFE persigue. Primero, surge la necesidad de pactar la facultad para construir; segundo, está la necesidad de pactar sobre la indemnización por lo construido para cuando llegue el momento del fin del usufructo, momento en el que la propiedad reverte al dueño del inmueble.

Con esto dicho, podemos pasar al último régimen que veremos en este dictamen:

#### *d. Compraventa*

Por último veremos la compraventa.

En principio, la compraventa trae consigo una ventaja sustancial: la propiedad de los inmuebles, que es, sin ninguna duda, el derecho más pleno que una persona puede tener sobre una cosa (Contreras et al., 2020). El propietario puede usar y disponer de su propiedad sin más limitaciones que las que establezca la ley, como dice el art 348.1 CC, por lo que, sí LIFE adquiere la propiedad de los cinco terrenos, en principio podría construir y manejar el parque de energía solar sin necesitar pactos de ningún tipo, a diferencia de lo que hemos visto en casos como el derecho de superficie y el usufructo. Sin embargo, no se puede entender que este derecho de propiedad signifique que no haya ningún límite a las facultades de LIFE, porque las pueden haber, y las veremos.

El primer riesgo es la posible existencia de derechos preexistentes que puedan limitar las facultades de LIFE sobre los terrenos, incluso privarle de la posesión de los mismos, como podría suceder en el caso de que haya un usufructo constituido e inscrito en el Registro de la Propiedad sobre uno de los inmuebles en cuestión. Para paliar este riesgo, habría que hacer una consulta sobre la realidad registral de cada inmueble, así como pedirle al vendedor que comparta todos los contratos que estén vigentes y que puedan ser pertinentes de cara a la venta, pero todo esto lo veremos más a fondo próximamente, por ahora lo que hay que tener claro es lo siguiente: aunque la compraventa le daría a LIFE el derecho más pleno que se puede tener sobre una cosa, es fundamental que haya una revisión previa para asegurarse que no haya un choque de derechos. Por fuera de esto, y viendo la cuestión de forma aislada, es cierto que la compra de los terrenos trae consigo unas ventajas claras: libre disposición sobre los inmuebles, solo con las excepciones de la ley, y ningún otro sujeto con legitimación para tratar de interrumpir la posesión de LIFE.

Existe también la posibilidad de que no todos los propietarios quieran vender sus inmuebles, trataremos justamente una situación similar en la cuestión tercera, lo que puede ser un riesgo para LIFE, pues presenta la posibilidad de que compré uno o varios terreno y luego no logré cerrar la compra de otro. En este caso, hay distintas vías: para empezar se puede tratar de pactar un derecho de uso de suelo de distinta índole, como los que ya hemos mencionado previamente, el derecho de superficie o un arrendamiento, o, también, dependiendo de ciertas características, como la localización del inmueble respecto al resto, cabría también la posibilidad de conseguir algún derecho de servidumbre, cuestión que no resuelve el problema, pues LIFE no podría usar el terreno en cuestión sino para fines muy restrictivos, pero que puede ayudar a la situación (Rodríguez Aranda, R, 2014).

El costo de la transacción es otro de los argumentos centrales por los que la compraventa no es la primera opción para adquirir el uso de los terrenos, a lo que ya se ha hecho alusión previamente, pero aquí veremos con más detalle: los vehículos de propósito especial (con siglas

en inglés ‘SPV’), son empresas instrumentales que se usan cuando la matriz está buscando llevar adelante un proyecto específico que tiene una duración limitada o que conlleva un riesgo muy elevado (Maraz Abogados, s. f.). En nuestro caso, ECOSUN optó por crear a la SPV LIFE en vez de manejar el parque personalmente (lo que era posible, pues ECOSUN se dedica a los parques solares). Esta decisión no fue por una cuestión de duración, pues treinta años como mínimo no es de ninguna manera un plazo de tiempo breve, por lo que llegamos a la conclusión de que la razón primordial detrás de la decisión por la que se optó por el uso de una SPV era evitar exponer la compañía a riesgos innecesarios. Si esta hipótesis es cierta, no tendría sentido que luego se asuma un riesgo adicional muy alto en la forma de una compraventa.

En relación con las garantías, la compraventa permite optar por hipoteca y prenda, así como por el aval y la fianza como figuras complementarias a las garantías reales.

Así que, por un lado es cierto que, si se compran los terrenos, LIFE, en principio, tendría una libertad plena para construir y luego gestionar el parque por el tiempo y en la forma que quiera, sin tener que pactar nada con ninguna otra persona. Esto es un beneficio sustancial cuando se le compara con los derechos de uso de suelo que aquí hemos delineado previamente, que requieren de otros pasos para poder asegurar las facultades necesarias para construir. Sin embargo, para garantizar que LIFE en verdad pueda gozar de este beneficio, será fundamental que revise bien la situación registral del inmueble, así como investigar bien la existencia de cualquier obligación contractual que también pudiese existir entre el propietario original y un tercero (de esto se hablará más después).

Otra cuestión que es importante aquí, es la del riesgo, que ya se mencionó, pero que aquí repetimos para hacer énfasis. La principal razón por la que no sería recomendable adquirir las propiedades a través de una compraventa es el riesgo que esto presenta: una adquisición de esta magnitud es, primero, costosa, y, si el proyecto no va bien, difícil de deshacer, pues habría que buscar compradores para los cinco terrenos.

En general, para una operación en la que ya se tomaron pasos para limitar los riesgos mediante la creación de una SPV, asumir la compra de cinco terrenos, tres con situaciones particulares, como veremos, puede ser demasiado riesgoso.

Teniendo ya cubierta la cuestión sobre las posibles maneras por las que LIFE puede configurar un derecho de uso de suelo, podemos pasar al análisis de el segundo punto que nos pide ECOSUN: cómo reforzar la posición de LIFE dentro de la operación en cuestión, más allá de la buena fe que acompaña las afirmaciones hechas por la otra parte.

### **Segunda cuestión - Due diligence: cómo reforzar la posición de ECOSUN y LIFE dentro de las operaciones sobre los terrenos.**

En los hechos, ECOSUN menciona una serie de declaraciones que han hecho los vendedores sobre el estado de los terrenos objeto de la operación: afirman que en los terrenos no hay contaminación que reportar y que no existen derechos a favor de terceros que pudieran

comprometer la posición de LIFE. Estas afirmaciones de por sí están bien, pero le conviene a LIFE que se refuercen, lo que se puede hacer de dos maneras complementarias: mediante la realización de un due diligence sobre los terrenos en cuestión, y, seguidamente, mediante la inclusión de una cláusula de manifestaciones y garantías.

La due diligence, fundamentalmente, lo que permite es investigar el objeto de una transacción más a fondo, con el fin de identificar los posibles riesgos que este conlleva, para que, en base a estos descubrimientos, la parte interesada pueda determinar si la operación es algo que le interesa continuar, o si conlleva demasiados riesgos (Escrivá de Romaní, 2023). Mediante un proceso de due diligence, LIFE podría identificar los posibles riesgos que se esconden en cada terreno y medirlos, determinando si consisten en un “deal breaker” o si vale la pena seguir adelante con la operación. En general, este proceso permitirá que LIFE tenga una visión más acertada sobre los terrenos, lo que a su vez ayudará a proceder, o no, con la operación de la adquisición del uso, o la compraventa, con más seguridad. Por estas razones es que recomendamos que, más allá de las afirmaciones de buena fe que hagan las otras partes, LIFE debería llevar a cabo su due diligence antes de firmar ningún contrato con cualquiera de los propietarios.

Con esto dicho, entramos en el proceso de due diligence en sí:

El primer paso es el de pedir la documentación necesaria para que LIFE pueda dilucidar los posibles puntos de riesgo, empezando por uno crucial: la clasificación de tipo de suelo, pues esto puede determinar si el proyecto de la fotovoltaica si quiera se puede realizar sobre estos terrenos. En este punto, hay que tener en cuenta una serie de cuestiones: lo primero es saber que, la ordenación urbanística, en virtud del art. 148.1.3º de la Constitución Española (CE, de ahora en adelante) recae en la autoridad de las Comunidades Autónomas, por lo que habría que consultar la normativa autonómica del lugar donde los terrenos estén sitos (no podemos analizarlo a detalle aquí, pues desconocemos la ubicación de los terrenos). Además de esta cuestión, que es el primer paso en el proceso de documentación, hay una serie de cuestiones que, por los hechos, podemos entender que LIFE también quiere saber, empezando con la necesidad de comprobar que, efectivamente, no existen derechos a favor de terceros que puedan amenazar la posesión de LIFE sobre los terrenos.

Para conocer esta información, lo que LIFE tiene que ver son las inscripciones que hayan en el Registro de la Propiedad, pues ahí estarán inscritos todos los derechos reales que estén constituidos sobre la propiedad en beneficio de terceros (aquí hay que recordar, si luego aparece un derecho que no estaba inscrito, no puede obligar a LIFE, pues no cumple con el requisito de publicidad registral y, por ende, no es oponible a terceros). En el mismo registro también hay que revisar otra serie de cosas: hay que comprobar que la persona que nos está ofreciendo el bien en verdad consta como propietario registral, y de no serlo, que provea un título que muestre que tiene la capacidad suficiente para poder llevar a cabo el contrato con LIFE sin que este pueda derivar como nulo después. Otra cuestión que revisar son las posibles garantías reales, como hipotecas, que puedan estar constituidos sobre los terrenos, las cuáles también deben de constar en el Registro de la Propiedad según el art. 1857 CC y el art. 2.2 LH. Por último, hay que

comprobar que lo expresado en el catastro también sea acorde con la realidad para cada propiedad, pues de lo contrario podrían generarse una serie de problemas, incluyendo cuestiones tributarias.

En este punto del Registro, ya podemos ver que surgirá una situación en particular: hay dos terrenos sobre los que LIFE quiere conseguir el uso que no están inscritos en el Registro de la Propiedad, situación que deberá remediarse para poder seguir adelante con los planes del parque en la manera que están planteados. Hay dos vías para subsanar esta cuestión: la primera es la que se recoge en el art. 205 LH, que consiste en que se puede inscribir una propiedad que antes no lo estaba si se presenta el título por el que la persona que transmite adquirió su propiedad originalmente, junto con el título por el que al adquirente (LIFE en este caso) se le transmite la propiedad. Las únicas consideraciones que habría que tener son las siguientes: el transmitente debe de haber recibido el título de propiedad, por lo menos, un año antes, y no puede existir otro titular registral, con los mismos derechos, ya inscrito en el Registro. La otra manera de inscribir estas propiedades sería mediante el procedimiento descrito en el art. 203 LH, que es más largo, complejo y costoso, pero funciona en el caso de que no exista el doble título que se necesita para optar por la primera vía que ya describimos.

Resuelta esta cuestión, también hay que tomar en cuenta todos los contratos vigentes que puedan existir en nombre del propietario con algún tercero y que involucren al terreno. Consultar los contratos permite que LIFE tenga una visión más completa, y así evitar que surjan imprevistos por obligaciones contractuales que eran desconocidas. Además de los contratos, también sería prudente pedir al propietario un certificado que compruebe que en verdad no hay contaminación, para así tener una seguridad mayor que la simple afirmación de una parte.

Otra cuestión que se puede pedir, es la autorización para hacer una inspección presencial de los inmuebles, lo que también podría ser útil para comprobar que tengan las condiciones necesarias para que se pueda construir el parque, para así evitar que aparezcan problemas más adelante. Esto, sin embargo, es decisión de LIFE.

El objetivo de esta etapa de due diligence es la de armar la lista de documentos e información para luego mandarla a la otra parte (Escrivá de Romaní, 2023), lo que se puede hacer de dos maneras: puede LIFE optar por hacer una lista detallada, limitada a los documentos que estimen necesarios y nada más, lo que puede ser más conciso y enfocado; o LIFE puede decantarse por la vía de pedir toda la información posible, lo que hará más largo y complejo el proceso, pero también más exhaustivo. La decisión dependerá de las necesidades de LIFE, de si prefiere un proceso más sencillo y corto, o si ve más beneficioso una revisión profunda y larga.

Una vez que la lista de documentación está completa, se le envía a la otra parte para que puedan facilitar los documentos.

Cuando LIFE reciba la información, empezará la fase de análisis, que es de las más cruciales, pues es el momento en el que se deberán identificar los posibles riesgos, y una vez vistos, se tendrán que evaluar dentro del contexto de la operación completa, para medir el impacto que podrían tener sobre esta (Escrivá de Romaní, 2023). Hecho este análisis sobre cada riesgo, se le cataloga entre riesgos permisibles o “deal breakers”. En el caso de los primeros,

LIFE puede escoger seguir adelante y buscar estrategias para paliar o mitigar los efectos que puedan tener, pero, en el caso de los segundos, lo mejor es desistir de la empresa y buscar otros terrenos sobre los que se pueda hacer el parque, pues son más graves.

Por último, una vez concluida la fase de análisis, se debe hacer un reporte que recoja todos los hallazgos y su clasificación, reporte que luego LIFE usará de base para tomar la decisión sobre la que se centra toda la cuestión: si quiere seguir adelante con la adquisición del uso de estos terrenos, o si lo mejor sería desistir y buscar otras alternativas (Escrivá de Romaní, 2023). Si, una vez vistos los riesgos, LIFE decide seguir adelante, hay otro paso que pueden tomar para asegurar su posición aún más: la inclusión de una cláusula de manifestaciones y garantías.

Las cláusulas de manifestaciones y garantías consisten en una serie de declaraciones que hace una de las partes frente a la otra, y por las que, si resultan ser falsas o incorrectas, serán responsables (Kreston, 2025). LIFE podría, por este medio, garantizar la responsabilidad de los propietarios por las cuestiones que más le interese, sin necesidad de pasar por un proceso más complicado. Además, tiene la ventaja de que el plazo para reclamar la responsabilidad sería más largo que otras vías disponibles, como lo puede ser el saneamiento, por ejemplo. Cuestiones que le preocupan a LIFE, como la existencia de otros derechos, entonces se pueden blindar aún más al garantizar la responsabilidad del propietario por medio de estas cláusulas.

Si LIFE decide incluir una cláusula de este tipo deberá delinear, de forma clara, el alcance de la misma y la forma en la que respondería el propietario en caso de que se dé el supuesto de incumplimiento (Kreston, 2025).

Esta es, en nuestra opinión, la manera más prudente de proceder, pues permite entrar, primero, con una noción más clara de la realidad del objeto de la transacción, y segundo, con una protección adicional en caso de que la primera barrera del due diligence falle o no sea suficiente para prevenir todos los riesgos, pues, aunque útil, no es un sistema infalible.

### **Tercera cuestión - Inmueble en situación de comunidad de bienes: suficiencia del poder, posibilidad de comprar el 70% de la cuota del mismo, derechos de los comuneros y posibles pactos, y el procedimiento de división de la cosa común.**

ECOSUN nos plantea una serie de cuestiones en relación al terreno en situación de comunidad de bienes, los cuáles vamos a tratar en este mismo apartado, pero por secciones.

#### *a. Poder en favor de tercero:*

ECOSUN nos plantea la siguiente situación: los comuneros de la finca en situación de comunidad de bienes otorgan un poder a un tercero, mediante el cuál se le capacita para dividir la cosa común en lotes y repartirlos entre los copropietarios, para así disolver la comunidad de bienes. Sobre esto ECOSUN quiere saber si, mediante ese mismo poder, ese tercero sería capaz

de firmar un contrato con LIFE para otorgarle un derecho de uso de suelo sobre el terreno de los comuneros (o incluso venderlo, si este llegase a ser el caso), o si, al contrario, necesitaría de algo más.

Una cuestión que hay que tener en mente es la siguiente: en los hechos nos dicen que al tercero en cuestión se le concede el poder con el mandato expreso de dividir en lotes y disolver la comunidad, por lo que lo primero que hay que ver, antes que la extensión del poder, es si este ya llevó a cabo el encargo o no, pues, de haberlo hecho, ya no existe la comunidad de bienes, sino que estamos ante varios terrenos con propietarios distintos. De ser este el caso, habría que dirigirse directamente a los propietarios (antes comuneros), para gestionar la adquisición del uso de cada una de sus propiedades (Contreras et al., 2020).

Si aún no se ha dividido la cosa, hay que entonces ver el tipo de poder exacto que tiene concedido este tercero, su extensión y para los actos que está planteado, puesto que esto será lo que determine que pueda o no contratar con LIFE en nombre de los comuneros de forma válida.

Para empezar, el art. 1259 CC es muy claro cuando establece que una persona no puede contratar en nombre de otro sin tener una autorización previa, y si lo hace, se entiende que tal contrato sería nulo a menos que la persona en cuyo nombre se hizo lo ratifique antes de que se revoque. En este caso, los hechos nos dicen que esta autorización existe, por lo que sabemos que el tercero tiene la capacidad de actuar en nombre de los comuneros, lo que no sabemos es el alcance de este permiso, lo que es especialmente relevante para LIFE por el hecho de que estaríamos ante un acto de disposición de la cosa, como veremos:

En el ordenamiento se identifican dos tipos de actos que puede realizar un apoderado: actos de administración y actos de disposición. Los actos de administración se relacionan con el manejo cotidiano de la cosa, no implican un cambio permanente o duradero sobre la misma; los actos de disposición, en contraste, sí, pues conllevan una transformación de la cosa que perdura en el tiempo. El caso de LIFE caería dentro de esta segunda categoría, pues el tipo de pacto que se busca tendría el efecto de cambiar radicalmente la forma de los terrenos con la construcción del parque de energía fotovoltaica, por lo que de ninguna manera se puede entender que estamos ante un acto de administración. El art. 1713 CC establece un requisito para que la persona apoderada pueda realizar actos de disposición de la cosa ajena: que tal mandato sea expreso (Contreras et al., 2020). En nuestro caso se entiende que el poder que hicieron los comuneros en favor del tercero fue expresamente para la división de la cosa en lotes para la liquidación, sin mención alguna de ninguna otra facultad a favor del tercero, por lo que cabe la posibilidad de que se haya concedido el poder como un mandato especial con el solo fin de llevar a cabo esta cuestión. De todas maneras, en el poder tendría que haber una disposición explícita que le permita al tercero pactar contratos de cesión de derechos de uso, o la venta (si fuese el caso). Si no la hay, el poder no puede usarse para contratar con LIFE.

La STS 287/2008 de 8 May. 2008 ejemplifica lo que sucede cuando una persona con la capacidad de administrar una cosa común se extralimita de sus funciones: con el cese del administrador, la resolución de los contratos que hizo por fuera de sus capacidades, y la indemnización de daños y perjuicios por nombrar algunos.

Por todas estas razones, el tipo de poder que permitiría que el apoderado contrate con LIFE sería un poder expreso especial que le permita al tercero pactar actos de disposición del tipo necesario: debe darle la capacidad, de forma explícita, para hacer la transacción que LIFE le está pidiendo. Para esto, vale la pena señalar, tendría que haber unanimidad entre los comuneros por ser un acto de disposición (Contreras et al., 2020).

*b. Possible compra del 70% de la finca: los derechos a favor del resto de comuneros y posibles pactos frente a esto.*

El Código Civil es muy claro cuando establece que todos los comuneros pueden disponer de su cuota cuando ellos así lo deseen, incluyendo su enajenación, pues no se le puede obligar a nadie a quedarse dentro de una situación de copropiedad si éste no lo quiere (art. 400 CC). Por esta razón, los propietarios de ese 70% de la cuota que están dispuestos a venderle a LIFE tienen plena libertad para hacerlo, aunque el otro 30% se niegue. Sin embargo, la cuestión aquí yace en que, aunque es cierto que los comuneros tienen el derecho de vender cuando quieran, también es cierto que el resto de comuneros, según el art. 1522 CC, tienen un derecho de retracto sobre sus cuotas cuando quieran vender a terceros (Contreras et al., 2020). Aquí sí puede haber un riesgo considerable para LIFE, pues si alguno de los comuneros de ese 30% de la cuota decidiera ejercer su derecho de retracto, bloquearía la compraventa y dejaría al proyecto sin una de las fincas que necesita para construir el parque de energía solar, lo que podría comprometer la viabilidad del uso de los cinco terrenos señalados. Ante esta situación, sin embargo, existen una serie de opciones a las que podría recurrir LIFE para evitar que este sea el caso, específicamente, una serie de pactos por los que podría neutralizar o reducir el riesgo que esta situación presenta:

Para empezar, se puede negociar con el resto de los comuneros para persuadirlos de que no ejerzan su derecho de retracto, ofreciéndoles una serie de cuestiones, empezando por una retribución a cambio de un pacto de cesión de uso en exclusiva para LIFE (con una disposición que permita que construya) después de que compre el 70% de la cuota (Wonder.Legal, s. f.). Esto es crucial, ya que LIFE necesitaría el uso del terreno completo, y por este medio podrían conseguirlo de una manera que no privé al resto de comuneros de su propiedad, sino que más bien les genere una ganancia que los persuada a acceder al trato.

Además del pacto de cesión de uso, sería procedente hacer también un pacto de indivisibilidad de la cosa común, de ser posible, por el máximo de diez años (prorrogables) que permite el art. 400 CC. De esta manera, LIFE evita que alguno de los comuneros lo inste en virtud del mismo art. 400 CC, que los faculta para hacerlo en cualquier momento (Contreras et al., 2020). Esto porque, si lo hicieran, el terreno se dividiría y LIFE terminaría con un 70% del terreno nada más, lo que significa que tendría que pactar nuevos derechos de uso, o incluso compraventa, sobre el 30% restante, o, de forma alternativa, tendría que explorar la posibilidad de establecer servidumbres sobre esa porción del terreno (si procede).

De pactarse la indivisibilidad, lo siguiente que tendría que hacer LIFE sería asegurar los siguientes pasos para cuando termine el plazo del acuerdo, en caso de que los comuneros no accedan a prorrogar. Ante esta situación, lo que LIFE podría pactar es un derecho de tanteo y de retracto a su favor, para así asegurar que, si alguno de los comuneros quiere enajenar su cuota, LIFE tendrá la prioridad para adquirirla antes que otros.

c. *División de la cosa común: tipo de procedimiento y capacidad del procurador para realizar los actos de comunicación.*

ECOSUN pregunta por el tipo de procedimiento judicial por el que se divide la cosa común, a lo cuál respondemos:

El art. 248 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC de ahora en adelante), establece los tipos de procedimientos judiciales declarativos: el juicio verbal y el ordinario. En un principio, la determinación entre uno u otro depende de la cuantía, pero hay casos en los que la ley establece excepciones, esto es, cuando la cuantía opera sólo “en defecto de norma por razón de la materia”. Una de estas razones es justamente la división de la cosa común, como lo establece el art. 250.1.16º LEC, que dice expresamente que los procedimientos sobre esta materia se decidirán por medio de un juicio verbal, sin importar la cuantía. En conclusión, el tipo de procedimiento judicial a seguir es uno declarativo y verbal, de división de la cosa común.

También nos consulta ECOSUN para saber si el procurador del demandante podría tener la capacidad para ser quien notifique de la demanda y lleve a cabo el resto de actos de comunicación. Para encontrar esta respuesta, hay que remitirnos de nuevo a la Ley de Enjuiciamiento Civil, específicamente al art. 152 LEC, que dice expresamente que los actos de comunicación pueden ser ejecutados por “el procurador de la parte que lo solicite” bajo la dirección del Letrado de la Administración de Justicia. Por ende, sí puede el procurador del demandante realizar los actos de notificación.

Sin embargo, también es cierto que esto debe solicitarse, como lo establece este mismo artículo 152 LEC, en el escrito por el que se dé inicio al procedimiento judicial en el caso del demandante, o en la contestación a la demanda en el caso del demandado. También existe la posibilidad de hacer la petición al Letrado después de este momento, pero solo se concederá si hay suficiente motivo y concurre justa causa, y al final será el Letrado el que decida si tales circunstancias existen, por lo que no es una garantía que se permita. En caso de que no se solicite que el procurador sea el que realice los actos de comunicación al principio del procedimiento, y el Letrado luego deniege la petición, los funcionarios del Cuerpo de Auxilio Judicial serán los que lleven a cabo los actos de comunicación y emplazamientos.

Aquí también mencionar una cuestión relevante: si dentro del proceso hay una parte que se está beneficiando del derecho de asistencia jurídica gratuita, los procuradores no pueden de ninguna manera ser quienes lleven a cabo los actos de comunicación, sino que será el Cuerpo de

Auxilio Judicial el único capacitado para hacerlo, como lo establece el mismo precepto que venimos citando.

En caso de ser el procurador quién lleve a cabo los actos de comunicación, estos se tendrán por hechos de forma válida cuando haya constancia suficiente de que la diligencia se practicó, cuestión por la que el procurador acreditará, bajo su responsabilidad, *“la identidad y condición del receptor del acto de comunicación, cuidando de que en la copia quede constancia fehaciente de la recepción, de su fecha y hora y del contenido de lo comunicado”* (art. 152.1.2º, apartado quinto LEC).

#### **Cuarta cuestión - Posibles acciones en caso de vicio oculto.**

Por último, ECOSUN nos consulta sobre las posibles acciones que LIFE podría ejercer en contra de los propietarios en caso de que surja algún tipo de vicio en la cosa después de haber formalizado un acuerdo de uso o una compraventa. La respuesta a esta pregunta dependerá del tipo de derecho por el que LIFE haya adquirido el uso de los terrenos.

En caso de que LIFE adquiera los terrenos por medio de una compraventa, tendrá la opción de optar por el saneamiento por vicio oculto o el saneamiento por evicción, recogidos en los arts. 1474 y siguientes del Código Civil. El art. 1474.1º CC, ya nos dice que el vendedor es responsable de garantizar no solo que el comprador reciba la cosa, sino que pueda disfrutarla en paz y que no tenga vicios ocultos, lo que nos lleva directamente acciones a las vías ya mencionadas (Díez-Picazo & Gullón, 2018):

En primer lugar tenemos el saneamiento por evicción, establecido en el art. 1475 CC, el cuál está previsto para los casos en los que la posesión pacífica del comprador se ve revocada total o parcialmente por el derecho de un tercero, esto es, los supuestos en los que se le priva de la posesión de la cosa al comprador por medio de una sentencia judicial instada por un tercero con mejor derecho. En estos casos, el comprador puede dirigirse en contra del vendedor siempre que este hubiese tenido conocimiento de la existencia del procedimiento instado por el tercero y por el que se le revoca la posesión al comprador (Díez-Picazo & Gullón, 2018). Mediante esta vía, el art. 1478 CC faculta al comprador para que le reclame al vendedor el precio del bien, los frutos (si aplica), los costos del contrato (si los había asumido el comprador), las costas del pleito por el que se haya privado al comprador del bien, los daños, así como los gastos de mejoras (cuando la venta se hubiese hecho de mala fe). Por esta razón, si resulta ser el caso de que LIFE se vea privada, total o parcialmente, por medio de una sentencia judicial firme, del uso de alguno de los terrenos y no tiene ya pactada una indemnización por medio de la cláusula de manifestaciones y garantías, podría recurrir a esta vía para reivindicar su derecho.

Por otro lado, el saneamiento por vicio oculto, mencionado en el art. 1484 CC, opera dentro de los supuestos en los que surge un desperfecto en el bien después de la compraventa, que deja la cosa inservible o, al menos, no apta para el fin por el que se la adquirió en un principio (Díez-Picazo & Gullón, 2018). Aquí el comprador puede optar entre la acción redhibitoria, regulada en los arts. 1484 y 1486 CC, que consiste en la potestad para rescindir del

contrato, recuperar el dinero pagado en la venta, e incluso reclamar la indemnización de daños y perjuicios que pudiera haber sufrido por el vicio oculto (Conceptos Jurídicos, s. f.). También existe la alternativa de la acción *quanti minoris*, posible en los casos en los que LIFE no haya sido privada de la posesión por completo y que está regulada en los mismos preceptos que la acción redhibitoria, y que conlleva que el comprador pida una rebaja en el precio que sea proporcional a los vicios graves que adolecen a la cosa (Conceptos Jurídicos, s. f.). Aquí hay que mencionar, sin embargo, que la vía de saneamiento por vicios ocultos tiene una limitación temporal, puesto que las acciones que de ella derivan se extinguieren a los seis meses de haberse entregado la cosa (art. 1490 CC). En conclusión, de surgir una falla que hubiese sido desconocida por LIFE después de la compra del terreno, y si este vicio es de índole suficiente para que el objeto deje de ser útil para los fines que LIFE le tenía previstos a la hora de comprar, tendrá la capacidad de reclamar la responsabilidad de los vendedores si llega a haber algún desperfecto grave en la cosa.

Además del saneamiento, LIFE podría recurrir a la responsabilidad contractual para fundamentar una serie de acciones en contra del vendedor en caso de que surja un vicio oculto que comprometa la utilidad de la cosa, aplicable para los casos que no son una compraventa, así como por el vicio en el consentimiento.

El error por vicio en el consentimiento se recoge en el art. 1265 CC, estableciendo que el consentimiento por el que se forma un contrato, si está basado en una situación de error, es nulo. Sin embargo, el art. 1266 CC luego apunta a unos requisitos que deben darse para que ese error sea suficiente para que la obligación quede sin efecto: este error debe recaer sobre “la sustancia de la cosa que fuere objeto del contrato”, si no es así, y recae sobre otro elemento, como la persona o un error numérico simple, el contrato no es automáticamente nulo: en el caso del error sobre la persona, solo será nulo si la identidad de ésta era un factor decisivo dentro de la decisión de contratar. Si es una errata numérica común, solo se corrige.

Además del vicio del consentimiento, está la acción de reclamación de daños y perjuicios por incumplimiento contractual, recogida en el art. 1101 CC, por el que LIFE podría reclamar a los dueños del terreno en el caso de que hubiesen actuado con dolo o negligencia a la hora de comunicar la existencia de vicios ocultos. Aquí también hay que decir que el art. 1104 CC es el que define el estándar por el que se entendería que el propietario del suelo incurrió en negligencia por no haber llevado a cabo las diligencias necesarias para identificar el vicio, y de no haber una diligencia expresa para comprobarlo, la ley exige que se haya dirigido a ello con la diligencia de un buen padre de familia.

Más allá de todas estas vías legales, mencionamos de nuevo la cláusula de manifestaciones y garantías, pues son un medio convencional por el que LIFE puede obtener una vía extra por la que reclamar la responsabilidad al vendedor de los terrenos de ser esto necesario, la cual tiene la ventaja de que se puede pactar directamente entre las partes, que tiene ya establecido cómo tendrá que responder el vendedor, y que, salvo pacto en contrario, tiene un plazo de cinco años para ejercerse en virtud del art. 1964.2 CC, lo que le da un plazo más largo

que otras vías, como, por ejemplo, el saneamiento por vicio oculto, cuyas acciones, según el art. 1490, se extinguen a los seis meses de la entrega de la cosa vendida, como ya dijimos.

En conclusión, LIFE tiene bastantes avenidas a las que recurrir en caso de que se destape algún vicio que pueda perjudicar al proyecto del parque de energía fotovoltaica: de ser una compraventa, tiene las vías del saneamiento por vicios ocultos y el saneamiento por evicción, y de no serlo, también tiene la vía del error por vicio del consentimiento, el incumplimiento contractual, e incluso puede recurrir a la cláusula de manifestaciones y garantías si la tiene pactada.

## **Conclusiones**

Habiendo cubierto todas las cuestiones que nos había planteado ECOSUN sobre su proyecto para la creación de un nuevo parque de energía fotovoltaica, procedemos con una pequeña síntesis que recoja los argumentos aquí presentados de forma más sucinta, haciéndolo por orden.

Sobre la primera cuestión, los derechos de uso de suelo, se entiende que hay cuatro posibles opciones para la configuración del derecho que requiere LIFE para hacer uso de los terrenos para la construcción y manejo del parque: el derecho de superficie, el arrendamiento con pacto de obra, el usufructo, y la compraventa. Los primeros dos son bastante sólidos, cada uno con sus ventajas y desventajas, mientras que el usufructo puede ser más complicado pero sigue siendo posible. La compraventa, mencionada de última, conlleva, como ECOSUN ya lo había detectado, un mayor riesgo para LIFE, pues significa una inversión mayor. Al final, LIFE deberá analizar estas posibilidades y decantarse por la que mejor se ajuste a sus necesidades.

Sobre la segunda cuestión, la due diligence, cabe decir lo siguiente: optar por la estrategia de llevar a cabo una due diligence y luego pactar una cláusula de manifestaciones y garantías le dará a LIFE mucha más seguridad dentro de la transacción, pues le permitirá que, primero, tenga una visión más acertada y real de los riesgos que pueden acompañar al terreno, y, segundo, permite blindar el régimen de responsabilidad, pues asegura que el propietario original del suelo responda en los casos que pacten dentro de la cláusula.

Sobre la comunidad de bienes hay una serie de cuestiones, empezando con el poder. Este, como ya vimos, no puede usarse para el contrato con LIFE a menos que así lo establezca explícitamente, pues es un acto de disposición y, por ende, requiere de autorización expresa para hacerse. Los comuneros, por ende, tendrían que conceder un nuevo poder al tercero para que pueda actuar en su nombre a la hora de contratar con LIFE la cesión de uso, o la venta, del terreno. También aquí mencionamos la posibilidad de que ya se haya llevado a cabo la disolución de la comunidad de bienes, por lo que también es importante revisar esto, y de ser así, lo que tendrá que hacer LIFE será dirigirse a cada uno de los antiguos comuneros, pues serán los propietarios de porciones del terreno que antes era el objeto de la comunidad de bienes.

Dentro de este tema también se nos planteó la situación de la venta del 70% de las cuotas, sobre lo que hay que decir lo siguiente: existe un riesgo de que los comuneros restantes elijan ejercer su derecho de retracto, lo que bloquearía la venta con LIFE. Sin embargo, puede existir la alternativa de ofrecer un pacto de cesión de uso exclusivo en favor de LIFE a cambio de una retribución para los comuneros, pactando bien los detalles y los límites de la misma, así como la facultad para construir a favor de la empresa fotovoltaica. También debe ir esto acompañado de un pacto de indivisión de la cosa (el máximo de diez años sería lo ideal con respecto a la duración), así como un derecho de tanteo y retracto a favor de LIFE, para que pueda garantizar la integridad del terreno en caso de que alguno de los comuneros quisiera vender su cuota en algún punto.

Por último, ECOSUN nos pidió que identificáramos el tipo de procedimiento judicial a seguir para la división de la cosa común, así como si el procurador puede asumir la facultad para realizar los actos de comunicación dentro del mismo. Las respuestas aquí son claras: es un procedimiento verbal por razón de materia, y el procurador sí puede asumir esta facultad, siempre que se pida en el escrito de demanda o en la contestación a la demanda, dependiendo del rol de la parte dentro del procedimiento.

Para terminar teníamos la cuestión de las acciones que podría ejercer LIFE en caso de que haya un vicio oculto, para lo que detectamos varias opciones: en el caso de la compraventa están el saneamiento por evicción y el saneamiento por vicio oculto, con sus acciones redhibitorias y *quanti minoris* (aunque estas, como ya se dijo, tienen un plazo corto para hacerse valer); también están (pero no exclusivas a la compraventa) la responsabilidad por incumplimiento contractual, el error por vicio en el consentimiento y, finalmente y si las partes lo pactan, la cláusula de manifestaciones y garantías.

Cubiertas las cuestiones, llegamos al fin del dictamen solicitado por ECOSUN, quedando a su disposición para cualquier otra consulta.

## Bibliografía

**Aranda Rodríguez, R.** (2014). *Guía de Derecho Civil. Teoría y práctica (Tomo IV): Derechos reales*. Aranzadi.

**Conceptos Jurídicos.** (s. f.). *Acción *quanti minoris**.

<https://www.conceptosjuridicos.com/accion-quanti-minoris/>

**Conceptos Jurídicos.** (s. f.). *Acción *redhibitoria**.

<https://www.conceptosjuridicos.com/accion-redhibitoria/>

**Contreras, P. de, Martínez de Aguirre y Aldaz, C., & Pérez Álvarez, M. Á.** (2020). *Curso de derecho civil III: Derechos reales*. Edisofer, S.L.

**Díez-Picazo, L., & Gullón, A.** (2018). *Sistema de Derecho Civil. Volumen II (Tomo 2): Contratos en especial. Cuasicontratos. Enriquecimiento sin causa. Responsabilidad contractual* (12.<sup>a</sup> ed.). Tecnos.

**Escrivá de Romaní, I.** (2023). *Shareholder's agreements. Joint ventures* [Presentación de PowerPoint]. Universidad de Navarra, Grado en Derecho, curso de International Business.

**Kreston.** (2025). *Manifestaciones y garantías* [PDF].

<https://www.kreston.es/wp-content/uploads/2025/05/Manifestaciones-y-garantias.pdf>

**La Ley.** (s. f.). *Arrendamiento ad aedificandum*. Guías Jurídicas La Ley.

[https://guiasjuridicas.laley.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUNDCyNjtbLUouLM\\_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAIbYwQjUAAAA=WKE](https://guiasjuridicas.laley.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUNDCyNjtbLUouLM_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAIbYwQjUAAAA=WKE)

**Maraz Abogados.** (s. f.). *¿Qué es un SPV y cómo se utiliza en estructuras financieras complejas?*

<https://maraz.es/que-es-un-spv-y-como-se-utiliza-en-estructuras-financieras-complejas/>

**Santander Consumer Finance.** (s. f.). *¿Qué es pignorar?*

<https://www.santanderconsumer.es/blog/post/que-es-pignorar>

**Tribunal Supremo, Sala Primera (Civil).** (27 de enero de 1993). *Sentencia núm. 27/1993* (Recurso de casación núm. 2221/1990). CENDOJ.

**Tribunal Supremo, Sala Primera (Civil).** (8 de mayo de 2008). *Sentencia núm. 287/2008* (Recurso de casación núm. 1170/2001). CENDOJ.

**Universitat Jaume I.** (2018). *Tema 3: Arrendamientos* (Curso 2017–2018).

[https://mayores.uji.es/wp-content/uploads/2018/05/2017-2018.Tema-3-Arrendamientos\\_2018.pdf](https://mayores.uji.es/wp-content/uploads/2018/05/2017-2018.Tema-3-Arrendamientos_2018.pdf)

**Wonder.Legal.** (s. f.). *Acuerdo de compensación económica por el uso exclusivo del inmueble.*

<https://www.wonder.legal/es/modele/acuerdo-compensacion-economica-por-el-uso-exclusivo-del-inmueble>