



COMILLAS

UNIVERSIDAD PONTIFICIA

ICAI ICADE CIHS

FACULTAD DE DERECHO

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

RELACIONES JURÍDICO-PRIVADAS

Autor: José María Esteve Ronda

Máster Universitario en Acceso a la Abogacía y Procura

Tutor: Luis Francisco Bermejo Reales

Madrid

Curso académico: 2025 – 2026

DECLARACIÓN JURADA SOBRE EL USO DE HERRAMIENTAS DE INTELIGENCIA ARTIFICIAL

Yo, D. José María Esteve Ronda, con DNI nº 51773202H, estudiante del Máster Universitario en Acceso a la Abogacía y Procura (MUAAP), de la Universidad Pontificia Comillas (ICADE), y autor de este Trabajo Fin de Máster,

DECLARO BAJO MI RESPONSABILIDAD:

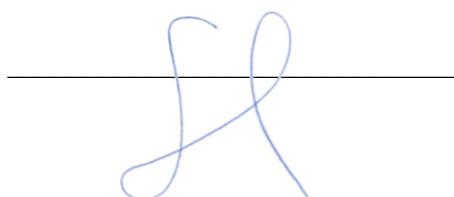
Que para la elaboración de este Trabajo Fin de Máster se han utilizado herramientas de inteligencia artificial desarrolladas por OpenAI y Google, concretamente los modelos “DALL·E” y “Gemini”, con el único propósito de generar los ANEXOS 1 y 2, así como la firma del emisor del dictamen, todo ello de forma simulada, con el fin de dotar de un mayor realismo al dictamen jurídico incluido en el trabajo.

Asimismo, manifiesto que dichas imágenes y elementos generados por inteligencia artificial no representan a personas reales ni tienen validez jurídica alguna, tratándose exclusivamente de recursos visuales complementarios empleados con fines académicos, ilustrativos y de presentación.

Declaro igualmente que el contenido textual, el análisis jurídico y las conclusiones del trabajo son de elaboración propia, y que el uso de herramientas de inteligencia artificial se ha realizado de forma transparente, ética y conforme a las normas académicas de la Universidad.

Y para que así conste, firmo la presente declaración jurada a efectos de su incorporación al Trabajo Fin de Máster.

En Madrid, a 18 de diciembre de 2025.



Fdo.: D. José María Esteve Ronda

ÍNDICE

1. <i>Objeto del dictamen jurídico</i>	4
2. <i>Antecedentes de hecho</i>	4
3. <i>Cuestiones planteadas</i>	5
4. <i>Fundamentos jurídicos</i>	6
4.1. Regímenes jurídicos disponibles.....	6
4.2. Poder a favor de un tercero	15
4.3. Procedimiento judicial de división de cosa común	17
4.4. Estructuración de la venta ante posibles contingencias	20
4.5. Protección frente a terceros.....	23
4.6. Falta de información	25
5. <i>Conclusiones</i>	27
ANEXOS	30
ANEXO 1: SITUACIÓN REGISTRAL Y CATASTRAL.....	30
ANEXO 2: IMAGEN DEL TERRENO.....	31
ANEXO 3: NORMATIVA APLICABLE.....	32
ANEXO 4: JURISPRUDENCIA.....	33
ANEXO 5: SIGLAS Y ACRÓNIMOS.....	34
ANEXO 6: BIBLIOGRAFÍA	35

Yo, D. José María Esteve Ronda, alumno del Máster Universitario en Acceso a la Abogacía y Procura en la Universidad Pontificia Comillas, he recibido encargo por parte de ECOSUN para realizar un análisis de los aspectos jurídico-inmobiliarios y contractuales de un nuevo proyecto y en cumplimiento de dicho encargo, paso a realizar el siguiente informe.

1. Objeto del dictamen jurídico

El objeto del presente dictamen jurídico es atender a las consultas formuladas por ECOSUN en relación con el análisis de los aspectos jurídico-inmobiliarios y contractuales del nuevo proyecto fotovoltaico a desarrollar a través de la sociedad vehículo LIFE, en particular respecto a la configuración y seguridad de los derechos de uso del suelo necesarios para la instalación, explotación y financiación del parque solar, así como a las consecuencias jurídicas derivadas de la situación de copropiedad de una de las fincas afectadas, la eventual adquisición parcial de los terrenos y las garantías que deben adoptarse frente a terceros y frente a los transmitentes.

2. Antecedentes de hecho

1. ECOSUN, grupo empresarial dedicado a la instalación y explotación de parques de energía solar fotovoltaica, ha promovido un nuevo proyecto consistente en la creación de una planta de generación fotovoltaica.
2. Con el objeto de articular jurídicamente dicho proyecto, ECOSUN ha solicitado la emisión de un informe relativo a los aspectos jurídico-inmobiliarios y contractuales que resulten necesarios para su adecuada estructuración y ejecución.
3. El proyecto se desarrollará a través de una sociedad vehículo, que adoptará la denominación LIFE, con la finalidad de centralizar en ella los riesgos inherentes a la operación y canalizar la titularidad de los activos y derechos vinculados al proyecto.
4. La sociedad LIFE será titular, al menos, de la totalidad de los componentes que integren la infraestructura del parque fotovoltaico, así como de los derechos de uso del suelo y de los créditos derivados de la venta de energía eléctrica producida.
5. En el supuesto de que se opte por la adquisición del suelo sobre el que se asiente la instalación, la titularidad dominical del mismo corresponderá igualmente a la sociedad LIFE.

6. El desarrollo del proyecto requiere la utilización continua de una superficie determinada de terreno durante toda la vida útil de la instalación, que se estima en un período mínimo de treinta (30) años.
7. El emplazamiento previsto para el parque fotovoltaico comprende un perímetro integrado por cinco (5) fincas registrales, de las que dos carecen de inscripción en el Registro de la Propiedad, y una pertenece a varias personas en régimen de comunidad de bienes.
8. Considerando los elevados costes de inversión que comporta la instalación y puesta en funcionamiento de un parque de estas características, resulta imprescindible garantizar un uso pacífico, constante y libre de perturbaciones del suelo, de modo que no exista riesgo de privación o limitación por derechos de terceros o por las facultades de las contrapartes.
9. Finalmente, el cliente prevé acudir a financiación externa para sufragar los gastos de instalación y explotación del parque fotovoltaico, siendo previsible que la entidad financiera o fondo inversor que participe en la operación exija la constitución de garantías adecuadas y suficientes que aseguren el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la financiación y la estabilidad jurídica del proyecto.

3. Cuestiones planteadas

De acuerdo con los antecedentes de hecho expuestos, se suscitan las siguientes cuestiones jurídicas:

1. Determinación del régimen jurídico más adecuado para configurar los derechos de uso del suelo sobre los que se proyecta la instalación fotovoltaica, analizando las distintas figuras posibles, sus ventajas e inconvenientes, y los requisitos necesarios para que dichos derechos sean oponibles frente a terceros.
2. Valoración de la suficiencia del poder otorgado por los comuneros de la finca en pro indiviso a un tercero, con el fin de determinar si dicho poder resulta bastante para celebrar los contratos que permitan a LIFE utilizar la finca en el desarrollo del proyecto, y, en su caso, qué facultades debería comprender el poder para ser jurídicamente eficaz.
3. Determinación del procedimiento judicial aplicable en caso de división de la

cosa común, especificando el tipo de proceso declarativo que correspondería y la forma en que debe efectuarse la notificación de la demanda y demás actos procesales a través del procurador de la parte demandante.

4. Análisis de la situación derivada de una eventual adquisición parcial de la finca por LIFE, en caso de que solo el 70% de los comuneros accedieran a la venta, valorando los derechos de los copropietarios que no transmiten y los pactos o mecanismos contractuales que podrían adoptarse para eliminar o reducir el riesgo que esta situación implica para el proyecto.
5. Determinación de las garantías y cautelas que deben adoptarse en la compraventa de los terrenos, a fin de proteger a LIFE frente a posibles derechos de terceros o frente a la existencia de contaminación del suelo u otras cargas ocultas.
6. Identificación de las acciones jurídicas de las que dispondría LIFE frente a los transmitentes, en caso de que estos hubieran ocultado información relevante sobre los terrenos que pudiera afectar negativamente al desarrollo del proyecto fotovoltaico.

4. Fundamentos jurídicos

4.1. Regímenes jurídicos disponibles

El presente apartado tiene por objeto examinar los diferentes regímenes jurídicos disponibles para el derecho de uso del suelo sobre el que se proyecta la instalación fotovoltaica, valorando su adecuación a las necesidades del proyecto, así como sus efectos en relación con la estabilidad del uso, la seguridad jurídica frente a terceros y la posible financiación de la operación. Partiendo de la premisa que LIFE ha de disponer del terreno de manera continua durante al menos treinta años, y que el proyecto exige una disponibilidad jurídica del suelo libre de cargas, resulta esencial identificar qué figuras permiten garantizar ese uso sea oponible frente a terceros, especialmente frente a futuros adquirentes o acreedores del propietario del terreno.

El art. 609 del Código Civil (en adelante, “CC”) establece que “[...]a propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten por la ley, por donación, por sucesión testada e intestada, y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición”. No obstante, este artículo ha sido objeto de diversas críticas, que van desde la falta de una adecuada sistematización hasta la observación de que no incluye todos los

modos de adquisición existentes, ni todos los mencionados son verdaderamente tales¹. A partir de esta base, el Derecho civil distingue entre derechos reales y derechos personales o de crédito.

Los derechos reales confieren a su titular un poder directo e inmediato sobre la cosa, que es oponible *erga omnes*, es decir, frente a cualquier tercero. Suelen ser inscribibles en el Registro de la Propiedad (en adelante, “RP”), lo que refuerza su seguridad jurídica (si bien la inscripción en el RP nunca puede sustituir al título: el derecho nace al margen del RP, y la inscripción se limita a publicar una titularidad real frente a terceros). Estos derechos ofrecen, por tanto, una mayor estabilidad y protección jurídica, especialmente útil en relaciones de larga duración o con elevado valor económico. Ejemplos de derechos reales son la propiedad, el usufructo, la superficie, la servidumbre o la hipoteca.

En cambio, los derechos personales se configuran como una relación obligacional entre un acreedor y un deudor, siendo oponibles únicamente entre las partes. Por regla general, no son inscribibles en el RP. Ofrecen, en consecuencia, una menor seguridad frente a terceros, ya que su eficacia se limita al ámbito contractual. Ejemplos de estos derechos son el arrendamiento, el comodato o determinados contratos atípicos de cesión.

En el contexto del proyecto analizado, las necesidades principales son garantizar el uso continuado durante al menos 30 años, obtener la máxima seguridad jurídica dada la alta inversión prevista, asegurar la oponibilidad frente a terceros y permitir la constitución de garantías que faciliten la financiación. Es necesario destacar que el perímetro del proyecto incluye dos fincas que no constan en el RP. Esta circunstancia condicionará la viabilidad técnica de ciertas figuras y exigirá soluciones específicas de inmatriculación para dotar al proyecto de la seguridad exigida por los finanziadores. Por todo ello, entre las diferentes opciones por las que puede optar LIFE se encuentran:

A) Arrendamiento

El arrendamiento rústico constituye un contrato consensual por el que una de las partes, el arrendador, se obliga a ceder a otra, el arrendatario, el uso y disfrute temporal de una finca rústica a cambio del pago de un precio cierto. Se trata de un derecho de crédito o

¹ Mateo Sanz, J. B. (2025). Límites y limitaciones. En F. J. Sánchez Calero (Ed.), *Curso de Derecho Civil III. Derechos Reales y Registral Inmobiliario* (12 ed., pp. 151). Tirant Lo Blanch.

personal que genera obligaciones recíprocas entre las partes contratantes, pero que no atribuye al arrendatario un poder directo sobre la cosa.

La regulación aplicable se encuentra, en primer lugar, en los arts. 1542 y ss. CC, que establecen las normas generales del contrato de arrendamiento. Sin embargo, dada la naturaleza específica del suelo objeto del proyecto, resulta también de aplicación, la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos (en adelante, “**LAR**”), norma especial que disciplina de manera exhaustiva los arrendamientos de fincas rústicas destinadas primordialmente al aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal. La LAR introduce un régimen imperativo en determinados aspectos, particularmente en lo relativo a la duración mínima del contrato y a los derechos de adquisición preferente del arrendatario.

Desde una perspectiva económica, el arrendamiento rústico presenta la ventaja inmediata de no requerir una inversión inicial en la adquisición del suelo, lo que permite a la sociedad LIFE concentrar sus recursos financieros en la instalación y desarrollo de la infraestructura fotovoltaica. Esta circunstancia resulta especialmente relevante, considerando los elevados costes de instalación propios de un parque de energía solar². Además, el régimen del arrendamiento rústico ofrece una cierta flexibilidad contractual, ya que las partes pueden modular diversos aspectos de la relación arrendaticia, tales como el precio, las obligaciones de mantenimiento, las mejoras susceptibles de realización por el arrendatario y las condiciones de resolución del contrato. Esta flexibilidad puede resultar útil para adaptar el contrato a las particularidades técnicas y económicas del proyecto fotovoltaico.

Desde el punto de vista de la seguridad jurídica, el arrendamiento rústico constituye, también, una figura contractual consolidada en nuestro ordenamiento. Hay tanto un régimen legal conocido como jurisprudencia que proporcionan criterios interpretativos claros³. Por otra parte, a diferencia de otros contratos que requieren escritura pública, el arrendamiento puede formalizarse en documento privado, si bien resulta altamente recomendable su elevación a escritura pública tanto para facilitar su eventual inscripción

² Cepeda Minaya, D. (2025). La generación eléctrica renovable despegó en las zonas urbanas. *El País*. <https://elpais.com/extra/energias-renovables/2025-11-02/la-generacion-electrica-renovable-despega-en-las-zonas-urbanas.html>

³ Vid., en este sentido, y entre otras muchas, STS 624/2024.

en el RP como para otorgar mayor solemnidad y fuerza probatoria al negocio jurídico.

No obstante, este tipo de arrendamiento presenta limitaciones que, a su vez, comprometen seriamente su idoneidad para un proyecto de estas características. Por ejemplo, en el art. 12 LAR, se establece una duración mínima de cinco años, salvo pacto en contrario. Dado que el proyecto fotovoltaico requiere un uso continuado del suelo durante al menos treinta años, resulta imprescindible pactar expresamente una duración superior a la mínima legal, por lo que, si los arrendadores no están dispuestos a pactar una duración mayor, el proyecto no se podría llevar a cabo. En esta línea, el art. 22 de la misma ley reconoce al arrendatario un derecho de adquisición preferente en caso de que el arrendador decida enajenar la finca. Si bien este hecho puede considerarse una protección para el arrendatario, puede resultar problemática en el marco de la planificación financiera del proyecto, al obligar potencialmente a LIFE a adquirir fincas que inicialmente no deseaba comprar o a ejercitar derechos de tanteo y retracto que pueden generar conflictos con los propietarios. Otra cuestión problemática viene recogida en el art. 1571 CC. En dicho precepto, "el comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta", por lo que la transmisión de la finca arrendada puede provocar la extinción del arrendamiento si este no goza de publicidad registral. Tal circunstancia representa un alto riesgo para un proyecto de inversión a largo plazo como el que nos ocupa, especialmente considerando que dos de las cinco fincas que integran el perímetro del proyecto no constan inscritas en el RP, eliminando la protección frente a adquirentes posteriores.

Finalmente, desde la perspectiva de la financiación del proyecto, el arrendamiento resulta considerablemente menos atractivo para las entidades financieras que otras alternativas jurídicas. La constitución de garantías sobre los derechos derivados de un arrendamiento presenta dificultades técnicas y ofrece una protección limitada al acreedor, circunstancia que puede encarecer las condiciones de financiación o incluso impedir la obtención de los recursos necesarios para desarrollar el proyecto.

B) Propiedad plena

La primera posibilidad que ha de considerarse es la adquisición en propiedad de las fincas sobre las que se proyecta el parque fotovoltaico. La propiedad se define en el art. 348 CC como "el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las

establecidas por las leyes". De esta definición se desprende su carácter absoluto, exclusivo y perpetuo, lo que la convierte en el derecho real que confiere al titular el mayor grado posible de control sobre el bien.

Desde el punto de vista jurídico, la adquisición en propiedad del suelo por parte de LIFE implicaría que esa sociedad vehículo se convierta en titular de los terrenos, con plena capacidad de uso, disfrute y disposición durante tiempo indefinido. Ello garantiza que la explotación de la instalación fotovoltaica no dependa de la voluntad de terceros ni esté sujeta a contingencias derivadas de contratos de duración determinada o de derechos limitativos. La propiedad proporciona, así, la máxima seguridad jurídica posible respecto de la disponibilidad del terreno. En el plano registral, la transmisión de la propiedad debe formalizarse en escritura pública e inscribirse en el RP conforme a lo dispuesto en los artículos 1, 2 y 3 de la Ley Hipotecaria (en adelante, "**LH**").

La inscripción no es constitutiva del derecho (ya que la propiedad se adquiere a en virtud del título y modo *ex art. 609 CC*⁴), pero sí requisito indispensable para su oponibilidad frente a terceros, al dotar al titular de la protección derivada del principio de fe pública registral (art. 34 LH). En consecuencia, una vez inscrita la adquisición a favor de LIFE, el adquirente quedará amparado por dicha presunción de veracidad y legitimación registral, de modo que ningún tercero podrá prevalecer frente a lo inscrito sin desvirtuar el contenido del RP.

El disponer la propiedad del suelo, implica que los bancos y fondos de inversión puedan considerar la titularidad dominical del terreno como un tipo de garantía más sólida que otras, ya que el activo inmobiliario puede ser objeto de hipoteca inmobiliaria en favor del financiador. Este aspecto resulta particularmente relevante en proyectos de infraestructura energética, donde el acceso al crédito suele condicionarse a la existencia de derechos reales inscribibles y estables⁵.

No obstante, la plena adquisición del terreno presenta ciertos inconvenientes operativos y económicos que deben ponderarse. En primer lugar, desde el punto de vista económico, supone un elevado desembolso inicial, que en ocasiones resulta desproporcionado en

⁴ Ruiz-Rico Ruiz-Morón, J. (2025). El Contrato de Compraventa. La permuta. En F. J. Sánchez Calero (Ed.), *Curso de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos* (13 ed.). Tirant Lo Blanch.

⁵ Bros, H., y Vivas, J. (2019). Project Finance in Spain. IGLG.

relación con la finalidad del proyecto, consistente en un aprovechamiento temporal del terreno durante la vida útil de la planta (en principio, de treinta años). Además, dependiendo de si el transmitente es particular o empresario (y de si la operación está exenta o no), la operación puede generar una carga fiscal relevante, ya sea por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante, “**ITP**”), por el Impuesto sobre el Valor Añadido (en adelante, “**IVA**”) o, incluso el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. A ello, se añaden los gastos notariales y registrales asociados a la compraventa y a la eventual constitución de hipotecas. En segundo lugar, desde un punto de vista jurídico, la propiedad, aun siendo un derecho absoluto, no es ilimitado. Su ejercicio se encuentra condicionado por diversas restricciones como lo son la normativa urbanística, medioambiental o de servidumbres legales, que podrían afectar al uso efectivo del terreno⁶. En consecuencia, la mera titularidad no exime de obtener las licencias y autorizaciones necesarias para la implantación del parque.

C) Derecho de superficie

El derecho de superficie se configura, conforme a la doctrina y a la regulación vigente en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, “**TRLS**”), como un derecho real que permite a su titular edificar o plantar (dependiendo de si es suelo urbano o rural) y mantener la propiedad de lo construido o plantado durante el tiempo de vigencia del derecho (arts. 53 y 54 TRLS). Supone, por tanto, una excepción al principio “*superficies solo cedit*” (arts. 358 y ss. CC), en virtud del cual lo edificado o plantado en suelo ajeno pertenece al dueño de este. A través de la constitución del derecho de superficie, se separa jurídicamente la propiedad del suelo, que permanece en el concedente, de la propiedad de la edificación o instalación, que corresponde temporalmente al superficiario.

El derecho de superficie solo puede ser constituido por el propietario del suelo, sea público o privado (art. 53.2 TRLS). La constitución puede hacerse a título oneroso o gratuito, y en el primer caso la contraprestación del superficiario puede consistir en el pago de una suma alzada, de un canon periódico o en la adjudicación de bienes o derechos en favor del propietario del suelo, conforme al art. 53.3 TRLS. Se exige, como elementos

⁶ Vid., entre otras, STS 401/2009.

esenciales para la validez del derecho de superficie, la formalización en escritura pública y la inscripción en el RP, en la que deberá necesariamente constar el plazo de duración, que no podrá exceder de noventa y nueve años (art. 53.2 TRLS). De este modo, la inscripción registral tiene carácter constitutivo y garantiza la plena oponibilidad frente a terceros, otorgando al superficiario seguridad jurídica y estabilidad durante la vigencia del derecho.

A este hecho, hay que añadir que el art. 107. Quinto LH reconoce expresamente la opción de hipotecar el derecho de superficie. Esta característica es de especial relevancia en el contexto de proyectos de energías renovables como el de ECOSUN, en los que la obtención de financiación resulta esencial. La posibilidad de hipotecar el derecho de superficie permite a LIFE ofrecer una garantía real sólida a las entidades financieras, sin necesidad de ser propietaria del suelo. La hipoteca recaería sobre el derecho de superficie inscrito, comprendiendo las instalaciones fotovoltaicas integradas en él, de modo que los finanziadores gozan de preferencia frente a terceros.

De igual forma, el derecho de superficie tiene una naturaleza esencialmente temporal. Al vencimiento del plazo pactado, el derecho se extingue y lo edificado o instalado revierte al titular del suelo, salvo pacto en contrario. Esta reversión, prevista en el art. 53 TRLS, constituye una de sus características definitorias. Además del transcurso del plazo, el derecho puede extinguirse por incumplimiento de las obligaciones esenciales, consolidación, renuncia o prescripción. El TS, recientemente en la STS 1694/2023, ha insistido en que no pueden reconocerse derechos reales perpetuos, pues el derecho de superficie debe tener siempre un límite temporal razonable. Hecho que puede generar incertidumbre si no se prevé adecuadamente una cláusula de reversión o compensación

Además, para que el derecho sea plenamente eficaz, el art. 53.2 TRLS exige su elevación a escritura pública e inscripción en el RP. Aunque la doctrina ha debatido si la inscripción es o no constitutiva, la práctica y la jurisprudencia coinciden en considerarla condición esencial para la oponibilidad frente a terceros⁷. Por ello, siguiendo la línea establecida por esta doctrina (si bien podría contravenir el régimen general establecido para la constitución de los derechos reales), este derecho no nace hasta que se inscribe. Por ello,

⁷ Sánchez Calero, F. J. (2025). El derecho de superficie. Los derechos de sobreedificación y subedificación. En F. J. Sánchez Calero (Ed.), *Curso de Derecho Civil III. Derechos Reales y Registral Inmobiliario* (12 ed., pp. 381–382). Tirant Lo Blanch.

mientras dos de las fincas carezcan de inmatriculación y no exista folio real abierto, resulta jurídicamente imposible constituir válidamente el derecho real de superficie, pues no puede practicarse la inscripción exigida para su nacimiento. En tal situación solo podría otorgarse un contrato obligacional, carente de eficacia real y no hipotecable.

Finalmente, si bien por la imagen compartida por ECOSUN⁸ parece indicar que el terreno es el adecuado, es necesario realizar un estudio previo detallado del lugar donde se va a realizar la instalación del parque fotovoltaico, pues su validez y eficacia pueden depender de la obtención de licencias y autorizaciones específicas.

D) Usufructo voluntario

El usufructo voluntario constituye otra posible alternativa para que la sociedad LIFE disponga del derecho de uso del terreno necesario para la instalación y explotación del parque fotovoltaico. Se trata de un derecho real limitado, regulado en los arts. 467 a 522 CC, que confiere a su titular la facultad de usar y disfrutar de un bien ajeno, conservando su forma y sustancia. El usufructuario puede aprovechar económicoamente el bien, percibiendo sus frutos naturales, industriales o civiles, siempre que no altere su esencia o destino.

En el caso que nos ocupa, el usufructo se constituye mediante título otorgado por el propietario, y adquiere eficacia frente tras su inscripción en el RP. Dicha inscripción le otorga plena publicidad registral y protección frente a terceros de buena fe, al hacerlo oponible *erga omnes*. En este sentido, la posición del usufructuario es más sólida que la del arrendatario, ya que el usufructo no depende de la mera relación obligacional con el propietario, sino que recae directamente sobre la cosa.

No obstante, el usufructo presenta limitaciones estructurales que deben ser cuidadosamente analizadas en el contexto del proyecto. En primer término, el usufructo otorgado a favor de una persona jurídica no puede exceder de treinta años, conforme al art. 515 CC. Este límite temporal resulta particularmente relevante, ya que coincide exactamente con la duración prevista del proyecto fotovoltaico. Aunque en principio podría considerarse suficiente, la imposibilidad de prórroga automática o de renovación tácita introduce un elemento de rigidez que puede comprometer la continuidad del uso o

⁸ Vid. ANEXO 2.

la extensión de la explotación más allá de ese periodo, que es una de las ideas de futuro del proyecto de ECOSUN.

En segundo lugar, el usufructuario está obligado, según el art. 497 CC, a conservar la forma y sustancia del bien usufructuado, lo que puede plantear dificultades cuando el uso previsto implica la instalación de infraestructuras fijas o la realización de obras de transformación del terreno. La instalación de paneles solares, cimentaciones, vallados o cableados podría interpretarse como una alteración material del bien, salvo que el título constitutivo autorice expresamente tales actuaciones. Por ello, la redacción del contrato de constitución del usufructo ha de ser especialmente cuidadosa, especificando que el uso energético del terreno forma parte del destino convenido del mismo y no vulnera la obligación de conservación⁹.

A pesar de esas limitaciones, el usufructo presenta ciertas ventajas jurídicas y económicas que justifican su consideración. Su formalización resulta relativamente sencilla, y al tratarse de un derecho real, puede servir de base para la obtención de financiación o incluso para la constitución de garantías. Además, el usufructo permite a LIFE gozar de una posesión inmediata y pacífica del terreno, con facultad de percibir los frutos derivados de la explotación de la planta solar, es decir, los ingresos provenientes de la producción y venta de energía. Su carácter temporal, además, puede adecuarse al horizonte de inversión sin necesidad de comprometer recursos en la adquisición del dominio.

En el plano económico, el usufructo se configura normalmente como un derecho oneroso, generalmente, mediante el pago de una contraprestación al propietario (nudo propietario). Dicha contraprestación suele asimilarse a una renta o canon, pudiendo negociarse libremente entre las partes. A diferencia del arrendamiento, el usufructo otorga al usufructuario una posición más estable, inmune a transmisiones posteriores del terreno o a la voluntad del propietario, lo que lo convierte en una opción más segura para el titular del proyecto.

Desde la perspectiva registral, la inscripción del usufructo en el RP garantiza su oponibilidad frente a terceros y otorga a LIFE una protección equivalente a la que tendría un superficiario durante la vigencia del derecho. Sin embargo, una vez transcurrido el

⁹ Lo que, en cierto modo, “desvirtúa” la idea del usufructo.

plazo de treinta años, el derecho se extingue de pleno derecho, sin posibilidad de prórroga automática, lo que obliga a prever la estrategia de salida o desmantelamiento de la planta, así como la eventual negociación de un nuevo título de uso con el propietario.

Por último, debe considerarse que la constitución del usufructo genera efectos fiscales y administrativos similares a los del derecho de superficie. La operación, por tanto, está sujeta, en general, al ITP o, si el propietario actúa como empresario, al IVA.

Por todo lo anterior, la recomendación a estos efectos se debe desglosar según la situación registral de las fincas:

- Para las 3 fincas inscritas: la figura idónea es el derecho de superficie. Supone el equilibrio perfecto entre seguridad jurídica, coste y es hipotecable.
- Para las 2 fincas no inscritas: se proponen dos vías de solución. La primera, en condicionar la firma del contrato a que los propietarios actuales logren la inmatriculación previa de las fincas. Subsidiariamente, se podría valorar que LIFE adquiera la propiedad de estas dos fincas para instar directamente el expediente de inmatriculación, asumiendo el riesgo temporal hasta la inscripción para, posteriormente, aportar seguridad al conjunto del proyecto.

4.2.Poder a favor de un tercero

La finca 5, tal y como se muestra en el ANEXO 1, pertenece a varios copropietarios en régimen de comunidad de bienes. Estos comuneros han otorgado un poder a favor de un tercero con el fin de formar lotes y proceder a la división material del terreno, extinguiendo de este modo la situación de comunidad. En este apartado se analiza la suficiencia del poder otorgado para la formalización de los contratos necesarios para el desarrollo del proyecto fotovoltaico.

Como punto de partida, resulta esencial distinguir entre mandato y representación, puesto que el alcance del poder concedido dependerá de si faculta al apoderado para actuar únicamente en la esfera interna de los comuneros o también para obligarlos frente a terceros. Aunque ambos conceptos aparecen relacionados en el CC, la doctrina y la

jurisprudencia han reconocido de forma constante que se trata de instituciones distintas¹⁰. El mandato regula la relación interna por la cual el mandante encarga al mandatario la gestión de un asunto (arts. 1709 y ss. CC), mientras que la representación es la habilitación que permite al representante actuar en nombre y por cuenta del representado, produciendo efectos directos frente a terceros.

La STS de 28 de julio de 1999 distingue expresamente entre ambas figuras y recuerda que, aunque el mandato pueda otorgarse verbalmente (art. 1710 CC), el poder para actuar frente a terceros exige la forma del art. 1280.5 CC, lo que implica escritura pública. Esta sentencia confirma que el mero encargo interno no habilita al mandatario para vincular al representado si no existe un auténtico negocio de apoderamiento. En la misma línea, la STS 10729/1990 afirma que los efectos del negocio celebrado por el representante se producen directamente en la esfera del representado (arts. 1259, 1717 y 1725 CC) solo si existe mandato representativo, y la STS de 20 de noviembre de 2013 precisa que, sin poder suficiente, los actos del representante no vinculan al principal salvo ratificación o apariencia legítima, supuestos que no concurren en este caso.

En este caso, “[l]os comuneros de la finca que está en proindiviso concedieron un poder a un tercero para formar lotes y dividir el suelo entre los condóminos, extinguiendo así la comunidad”. No es controvertido este hecho, pues la división de la cosa común podrá hacerse por acuerdo unánime de los comuneros, por árbitros o amigables componedores nombrados por todos ellos (art. 402 CC) o por resolución judicial recaída en juicio declarativo ordinario, instado por cualquiera de los partícipes. Lo que se cuestiona es si ese poder fuera “suficiente para celebrar los contratos que permitan utilizar la finca para el desarrollo del proyecto”. Todos los contratos necesarios para la instalación y explotación del parque fotovoltaico (derecho de superficie, servidumbres, arrendamientos de larga duración, pactos indemnizatorios, otorgamiento de garantías, etc.) tienen naturaleza claramente dispositiva. Conforme al art. 1713 CC, el mandatario necesita mandato expreso para realizar actos de riguroso dominio, y de acuerdo con el art. 397 CC, tales actos requieren además el consentimiento del resto de los condueños. El poder analizado, por su objeto limitado y su naturaleza exclusivamente divisoria, no faculta al apoderado para suscribir contratos que comprometan la propiedad común frente a terceros

¹⁰ Reyes López, M. J. (2025). Contratos Civiles. En M. d. C. Cámara Barroso y M. J. Reyes López (Eds.), *Contratos Civiles* (2 ed., pp. 355–463). Tirant Lo Blanch.

durante un plazo prolongado, como los treinta años previstos para la vida útil del parque fotovoltaico.

Por consiguiente, el poder otorgado resulta insuficiente para celebrar en nombre de los copropietarios los contratos necesarios para la instalación fotovoltaica. Para que el apoderado pueda válidamente obligar a todos los comuneros, el poder debería reunir, al menos, los siguientes requisitos esenciales:

- Poder especial y expreso para actos de disposición, conforme al art. 1713 CC, autorizando al apoderado a gravar, obligar o limitar el dominio de la finca.
- Autorización para celebrar contratos de larga duración, incluidos arrendamientos de más de seis años (arts. 1548 y 1713 CC) o cesiones de uso a treinta años.
- Facultades de negociación, especialmente para fijar canon, rentas, actualizaciones, compensaciones o indemnizaciones.
- Facultades para elevar a público e inscribir los actos: otorgar escrituras, realizar subsanaciones y solicitar asientos registrales.
- Facultades para concertar contratos accesorios, incluyendo la constitución de garantías reales o personales a favor de financiadores.
- Otorgamiento en escritura pública y por unanimidad de todos los comuneros, tal como exige el art. 1280.5. CC para actos que afecten a bienes inmuebles.

Alternativamente, una vez culminada la división de la finca y adjudicados los lotes resultantes a cada copropietario, cada nuevo titular podría otorgar directamente los contratos necesarios con LIFE sobre su porción individual, evitando así la ampliación del poder. Esta vía sería válida siempre que la división se haya formalizado e inscrito en el RP.

4.3. Procedimiento judicial de división de cosa común

El presente apartado tiene por objeto analizar el régimen procesal (y futuro litigio) aplicable en caso de que uno de los copropietarios de la finca 5 del ANEXO 1 ejercitase la acción de división de la cosa común. Dado que la situación de comunidad sobre el terreno constituye un potencial factor de inestabilidad para el proyecto fotovoltaico es

fundamental determinar cuál sería el cauce declarativo correspondiente, así como las implicaciones que tendría la tramitación del procedimiento sobre la disponibilidad jurídica del suelo.

No obstante, previamente al procedimiento judicial *per se*, y a raíz de la reforma introducida por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, resulta obligatorio acudir a un Método Alternativo de Solución de Conflictos (en adelante, “**MASC**”). Los MASC constituyen un paso previo de carácter obligatorio que puede facilitar un acuerdo, evitar el litigio y acelerar la toma de decisiones sobre el destino jurídico de la finca. Superada esta fase previa o, en su caso, tras la emisión del acta de intentada mediación sin acuerdo, procede analizar el cauce procedural aplicable a la acción de división.

La acción de división de cosa común se articula mediante un procedimiento de carácter declarativo cuyo objeto es hacer cesar el estado de indivisión de uno o varios bienes, permitiendo la adjudicación de porciones materiales individualizadas a cada comunero o, en caso de indivisibilidad, su venta pública y la distribución proporcional del precio (arts. 400 y 1062 CC). La jurisprudencia del TS ha reiterado que se trata de un derecho indisponible, incondicional y ejercitable en cualquier tiempo (SSTS de 21 de abril de 2010 y 5 de octubre de 2017). Por ello, en cuanto al tipo de procedimiento aplicable, el propio tenor literal de la LEC establece de forma clara que la acción de división de cosa común debe sustanciarse por los trámites del juicio verbal, con independencia del valor del bien. Así lo dispone expresamente el art. 250.1 LEC, que incluye dentro del juicio verbal: “16.^º Aquéllas en las que se ejercite la acción de división de cosa común.”. A mayor abundamiento, la doctrina más consolidada¹¹ confirma, literalmente, que “[l]as demandas en que se ejercite la acción de división de cosa común se sustanciarán por los trámites del juicio verbal (art. 250.1.1º LEC), cualquiera que sea el valor del bien”. Este criterio es imperativo: la elección del juicio verbal no depende de la cuantía del procedimiento, sino de la materia. Además, la demanda se ha de dirigir frente a todos los comuneros distintos del comunero-demandante, ya que la sentencia que se vaya a dictar les afectará por igual. Se estará, por tanto, ante litisconsorcio pasivo necesario.

¹¹ Flors Matíes, J. (2025). Procesos civiles privilegiados y procesos especiales. A) Procesos dispositivos. En J. Flors Matíes (Ed.), *Proceso Civil. Doctrina jurisprudencial y práctica forense* (4 ed., pp. 1358–1359). Tirant Lo Blanch.

En esta línea, hay que añadir que la competencia territorial se determina conforme a las reglas generales (arts. 50 y 51 LEC). En este caso, al tratarse de una de las fincas en la que estará una parte del parque fotovoltaico, hay que atender a la ubicación de la misma. Es decir, en principio, será competente el tribunal del lugar en el que se encuentre la cosa litigiosa, y si la pretensión se refiere a varias cosas inmuebles o a una sola que esté situada en diferentes circunscripciones, será tribunal competente el de cualquiera de éstas, a elección del demandante (art. 52.1.1º LEC).

Finalmente, en caso de prosperar esta acción judicial de división, se extinguiría la comunidad. Así, según los arts. 406 y (por remisión) 1068 CC, la partición otorga a cada integrante de la comunidad la propiedad exclusiva de los bienes que se le asignan. Una vez dividida la cosa común, la comunidad se extingue y la cuota ideal de cada comunero pasa a convertirse en una parte concreta y material del bien, si este puede dividirse. Si el bien es indivisible, la cuota se transforma en la parte del precio obtenido en la subasta pública de dicho bien, conforme a lo establecido en los artículos 404 y 1062 CC. Este escenario de indivisibilidad jurídica o económica (cuando la división física haga inservible la finca para su uso) es altamente probable en un parque fotovoltaico que requiere unidad de terreno. El riesgo crítico para el proyecto es que la sentencia decrete la venta en pública subasta, permitiendo la entrada de terceros licitadores y poniendo en peligro la disponibilidad del suelo para LIFE.

En lo que respecta a la notificación de la demanda y al resto de actos de comunicación, estos se regulan principalmente en los artículos 149 a 168 de la LEC. En este sentido, la competencia y responsabilidad sobre dichos actos corresponden a los LAJ, si bien su ejecución material recae en los funcionarios del Cuerpo de Auxilio Judicial o en los procuradores. De hecho, cualquier acto de comunicación puede ser practicado por los funcionarios del Cuerpo de Auxilio Judicial o por los procuradores de las partes personadas en el procedimiento. El artículo 152.1 LEC permite que las comunicaciones procesales puedan realizarse por medio del procurador, siempre que así lo solicite la parte a la que representa. Además, la LEC atribuye a los procuradores la facultad de practicar actos procesales de comunicación y de realizar tareas de auxilio y cooperación con los tribunales, convirtiéndose esta facultad en una obligación cuando así lo pide su representado.

En cuanto al momento y forma de realizar la solicitud, deben tenerse que, conforme al

artículo 152.1 LEC, para que el procurador pueda asumir los actos de comunicación, es necesario que la parte solicite por escrito que todos los actos de comunicación judicial sean realizados por su procurador. Una vez asumida esta función, el procurador actúa bajo su responsabilidad, debiendo acreditar la identidad y condición del receptor del acto de comunicación. Asimismo, debe garantizar que en la copia quede constancia fehaciente de la recepción, con indicación de la fecha, hora y contenido del acto. Finalmente, el procurador debe contar con capacidad de certificación y disponer de las credenciales necesarias, lo que le permite realizarlos con el mismo alcance y efectos que si fueran llevados a cabo por los funcionarios del Cuerpo de Auxilio Judicial.

En el contexto específico de una demanda de división de cosa común, la solicitud para que el procurador practique la notificación inicial suele presentarse junto con la propia demanda, dado que se trata del primer acto de comunicación esencial, del que dependerá el emplazamiento de los demás comuneros para que se personen y actúen dentro del plazo legalmente previsto.

4.4.Estructuración de la venta ante posibles contingencias

Ante la adquisición del 70 % de la cuota indivisa de la finca 5, y asumiendo un escenario de falta de colaboración por parte de los titulares del 30 % restante, es necesario diseñar una estrategia jurídica que garantice la viabilidad del proyecto, superando el potencial bloqueo derivado del régimen de comunidad de bienes.

Los condóminos que no venden conservan la plena propiedad de su porcentaje indiviso del 30 %, así como los frutos, utilidades y beneficios derivados de dicha cuota, sin que la adquisición del porcentaje restante por parte de LIFE afecte su titularidad. Además, estos comuneros mantienen el derecho de uso y disfrute de la cosa común conforme a su destino, estando sujetos únicamente a las limitaciones impuestas por el interés general de la comunidad y los derechos de los demás copropietarios, tal como establece el art. 394 CC. Sin embargo, el uso que pretende dar LIFE a los terrenos (ocupación total del suelo con paneles) es excluyente, resulta incompatible con el uso solidario de los demás.

Además, la participación en la administración de la comunidad, conforme a los arts. 397 y 398 del mismo cuerpo legal, implica que cualquier acto de disposición que suponga una

modificación sustancial de la finca (incluyendo la configuración, el destino o la estructura física del terreno necesaria para la instalación fotovoltaica) requiere el consentimiento unánime de todos los comuneros, aunque fuera para mejorar la cosa, limitando significativamente la capacidad de LIFE de adoptar decisiones de manera unilateral sobre la totalidad del inmueble. La instalación de un parque fotovoltaico no es un acto de administración, sino de alteración sustancial y disposición (art. 397 CC). Por tanto, la minoría ostenta mecanismos para proteger sus intereses, limitando significativamente la capacidad de LIFE de adoptar decisiones de manera unilateral sobre la totalidad del inmueble.

A este conjunto de derechos se añade el derecho de los comuneros a no permanecer en la comunidad. Conforme al art. 400 CC, ningún condeño está obligado a permanecer en la situación de indivisión, por lo que los comuneros que conservan el 30 % pueden solicitar en cualquier momento la división de la cosa común. Si la finca resultara esencialmente indivisible¹² y no existiera acuerdo para adjudicarla a uno de los comuneros con compensación económica a favor de los demás, la división conduciría a la venta forzosa de la totalidad del inmueble y al reparto del precio obtenido en proporción a las cuotas (70 % LIFE, 30 % comuneros). Esta consecuencia representa uno de los principales riesgos para la continuidad del proyecto fotovoltaico, al poder forzar una subasta que alteraría radicalmente la seguridad jurídica de la inversión y permitiría la entrada de terceros.

Dependiendo de la forma en que se haya estructurado la compraventa del 70 %, los comuneros que no venden podrían igualmente ejercer los derechos de tanteo y retracto previstos en los arts. 1522 y ss. CC, lo que introduce un riesgo adicional en caso de que la transmisión se realice a favor de un tercero ajeno a la comunidad.

Con el objeto de reducir o eliminar los riesgos asociados a la permanencia de comuneros minoritarios y garantizar la disponibilidad continua y exclusiva del terreno, resulta recomendable adoptar una serie de medidas jurídicas preventivas y complementarias.

Entre estas medidas, además de la constitución de un derecho de superficie, servidumbres voluntarias o contratos de arrendamiento o cesión exclusiva de uso sobre la cuota indivisa

¹² Lo cual es probable dado el destino unitario de la instalación del parque. .

del comunero minoritario (todas ellas fórmulas destinadas a asegurar la continuidad del proyecto) destaca el pacto de indivisión regulado en la segunda frase del art. 400 CC. Este pacto permite a los comuneros obligarse a mantener la cosa indivisa durante un plazo máximo de diez años, prorrogable por nuevos acuerdos, y constituye un instrumento eficaz para impedir temporalmente el ejercicio de la acción de división. Su eficacia se proyecta incluso sobre terceros adquirentes de la cuota sometida al pacto, configurando la naturaleza del derecho transmitido¹³.

Asimismo, la facultad de solicitar la división debe ejercerse conforme a las exigencias de la buena fe. En situaciones en las que la acción divisoria se plantee de manera intempestiva o con fines perjudiciales para los demás comuneros, podría invocarse esta limitación para paralizar o moderar su ejercicio, reduciendo así la presión sobre la estabilidad del proyecto.

Otra alternativa significativa consiste en negociar con los titulares del 30 % un acuerdo de adjudicación del pleno dominio a favor de LIFE, mediante la compensación económica correspondiente al valor de sus cuotas. Este mecanismo extinguiría la comunidad y eliminaría completamente el riesgo jurídico derivado de la existencia de condóminos minoritarios; sin embargo, exige su consentimiento, por lo que solo puede alcanzarse por vía pactada.

Adicionalmente, la concesión de un derecho de opción de compra sobre la parte no adquirida, inscribible conforme al art. 14 RH, permitiría a LIFE adquirir la totalidad de la finca en un momento futuro bajo condiciones previamente pactadas, mitigando la incertidumbre asociada a la participación de comuneros minoritarios.

Otra medida recomendable consiste en la elaboración de un estatuto interno de comunidad que regule de manera expresa el uso del terreno y la administración de la finca, atribuyendo a LIFE el uso exclusivo del suelo para la instalación fotovoltaica y estableciendo reglas claras de funcionamiento y toma de decisiones, evitando conflictos y fricciones futuras entre los comuneros. Finalmente, y en caso de que las herramientas contractuales y reales no fueran suficientes para superar el obstáculo que representa el comunero minoritario, la sociedad podría recurrir a la acción judicial de división de la

¹³ De Verda y Beamonte, J. R. (2025). La comunidad de bienes. En J. R. De Verda y Beamonte (Ed.), *Derecho Civil III. Derechos Reales* (9 ed., pp. 211). Tirant Lo Blanch.

cosa común, que permitiría obtener la venta forzosa de la finca si se comprobara la indivisibilidad esencial del terreno para el desarrollo del proyecto.

4.5. Protección frente a terceros

La sociedad LIFE está considerando la adquisición del suelo necesario para la implantación de un parque fotovoltaico, confiando en las manifestaciones de los vendedores sobre la inexistencia de contaminación y la ausencia de derechos que puedan resultar incompatibles con el uso proyectado del terreno. Dado que se trata de un proyecto de elevada inversión y con implicaciones técnicas y medioambientales significativas, es imprescindible estructurar la compraventa de forma que combine protección registral, contractual y ambiental, garantizando que la adquisición sea plena, pacífica y eficaz frente a terceros.

Para alcanzar esta protección integral, la operación debe formalizarse mediante escritura pública, conforme al art. 1280.1 CC, ya que los contratos de transmisión de derechos reales sobre bienes inmuebles requieren este instrumento. El otorgamiento de la escritura, conforme a lo dispuesto en el art. 1462 CC, equivale a la entrega jurídica del bien salvo pacto en contrario, consolidando la adquisición desde el punto de vista posesorio y facilitando su inscripción.

Posteriormente, el derecho adquirido por LIFE debe inscribirse en el RP, conforme a los arts. 2, 3, 17, 34 y 38 LH. La inscripción otorga protección frente a terceros, en especial a través de los principios de publicidad, prioridad e inoponibilidad de los derechos no inscritos. No obstante, dado que existen dos fincas no inmatriculadas en el perímetro del proyecto, esta protección no será inmediata para ellas. Aunque se logre su inmatriculación, hay que advertir que la fe pública registral del art. 34 LH quedará en suspenso durante dos años a contar desde la fecha de inscripción (art. 207 LH). Durante este periodo, LIFE no estará protegida frente a reclamaciones de verdaderos dueños anteriores, lo que exige mecanismos de garantía financiera adicionales (retención de precio o *escrow*) para cubrir este riesgo específico. Además, la inscripción debe incorporar una representación gráfica georreferenciada, garantizando la correspondencia con el Catastro y evitando futuras controversias con colindantes o discrepancias sobre

linderos, superficie o delimitación física de la finca.

Es igualmente esencial realizar una *due diligence* exhaustiva, que incluya la solicitud de certificaciones continuadas del RP, la revisión de posibles gravámenes (hipotecas, servidumbres, usufructos, arrendamientos u ocupantes), así como la verificación de que no existan procedimientos judiciales o administrativos pendientes que afecten al inmueble, de conformidad con los arts. 20 y 40 LH. La verificación debe garantizar la plena correspondencia entre la situación física y jurídica de la finca y su reflejo registral y catastral, identificando cualquier riesgo de derechos ocultos que pueda limitar la disponibilidad real del terreno para la instalación fotovoltaica. Esta diligencia no solo acredita la buena fe del adquirente, sino que también permite detectar contingencias que puedan dar lugar a futuras reclamaciones o restricciones al uso del suelo.

El régimen de saneamiento del CC protege al adquirente frente a cargas ocultas y frente a la evicción, conforme a los arts. 1474 y ss. CC. Si un tercero ostenta un derecho anterior y preferente sobre la finca, el vendedor debe responder restituyendo o indemnizando según corresponda. Para reforzar esta protección, la compraventa debe incorporar manifestaciones y garantías explícitas del vendedor sobre la inexistencia de cargas, gravámenes, servidumbres, arrendamientos u ocupantes, así como cláusulas de indemnidad por la aparición de derechos ocultos. Igualmente, es recomendable incluir cláusulas resolutorias (art. 1124 CC) en caso de incumplimiento grave y mecanismos de subrogación en servidumbres necesarias, asegurando que LIFE pueda ejercer sin restricciones los derechos inherentes a la explotación fotovoltaica.

En relación con los vicios ocultos y la posible contaminación del suelo, debe atenderse a lo dispuesto en el art. 1484 CC, que impone al vendedor responsabilidad por defectos que hagan la cosa impropia para el uso previsto o que disminuyan notablemente su utilidad. Esta obligación debe complementarse con garantías contractuales específicas y con medidas técnicas que acrediten la ausencia de contaminación, incluyendo la obtención de certificados ambientales y la elaboración de informes independientes sobre la condición del suelo. De este modo se protege a LIFE frente a eventuales costes de descontaminación o limitaciones funcionales no detectadas antes de la adquisición, integrando la responsabilidad civil del vendedor con la normativa administrativa aplicable a suelos contaminados.

Por último, la operación debe prever mecanismos de coordinación entre Registro y Catastro, asegurando que la descripción, límites y dimensiones de la finca coincidan plenamente. También deben contemplarse procedimientos para corregir cualquier discrepancia que pudiera surgir, incluyendo la actualización tanto de los datos registrales como de los catastrales, evitando conflictos con fincas colindantes o dificultades futuras para inscribir servidumbres, modificaciones u operaciones registrales vinculadas al desarrollo del parque fotovoltaico.

4.6.Falta de información

En el supuesto de que, tras la adquisición de las fincas, LIFE descubriera la existencia de contaminación, derechos de terceros o cualquier otra información relevante que los transmitentes hubieran ocultado y que afectara negativamente al desarrollo del proyecto fotovoltaico, la sociedad dispondría de diversas acciones para reaccionar frente a dicha ocultación.

En primer lugar, cuando la información omitida se refiera a la existencia de cargas o derechos de terceros no declarados que limiten o impidan el uso pactado del suelo, resultaría aplicable el régimen de saneamiento por evicción previsto en los artículos 1475 y ss. CC. No obstante, si la carga no es aparente y no se menciona en la escritura, resulta de aplicación específica el art. 1483 CC sobre gravámenes ocultos. Este precepto otorga un plazo de un año para pedir la rescisión o indemnización, y transcurrido este, un año más solo para reclamar indemnización. El vendedor tiene la obligación de garantizar la posesión legal y pacífica de la cosa vendida, por lo que la aparición de tales derechos faculta a LIFE para solicitar la resolución del contrato y/o, la indemnización de daños por perjuicios, según sea el impacto que la carga ocultada tenga sobre la viabilidad del proyecto.

Si lo omitido fuera un defecto material del terreno, como la existencia de contaminación, restos de residuos o cualquier condición que lo haga impropio o gravemente inadecuado para su explotación industrial, procedería el régimen de los vicios ocultos regulado en los artículos 1484 y ss. CC. Para ello, el defecto debe ser oculto, preexistente a la compraventa y suficientemente grave como para comprometer el uso pactado del suelo.

En tal situación, LIFE podría ejercitar la acción redhibitoria, con la consiguiente resolución del contrato, o la acción *quanti minoris*, destinada a obtener una reducción proporcional del precio, pudiendo además exigir indemnización de daños y perjuicios en caso de que se acreditara mala fe por parte del vendedor. Sin embargo, esta vía presenta un grave riesgo procesal: el plazo para ejercitárla es de caducidad y extremadamente breve (seis meses desde la entrega *ex art.* 1490 CC), lo que a menudo la hace inviable en defectos que tardan en manifestarse.

Ahora bien, en operaciones de esta naturaleza es frecuente que los contratos incorporen manifestaciones y garantías relativas al estado físico y jurídico de la finca, de modo que la ocultación de información que contradiga dichas garantías constituiría un supuesto de incumplimiento contractual en los términos de los artículos 1101 y 1124 CC. Ello permitiría a LIFE optar entre la resolución del contrato o su cumplimiento acompañado de la correspondiente indemnización por los perjuicios causados. Este mecanismo, además, ofrece la ventaja de apoyarse en obligaciones expresamente pactadas, lo que otorga mayor seguridad jurídica a la reclamación.

Adicionalmente, si la conducta de los transmitentes hubiera vulnerado el deber de buena fe en la fase precontractual, por haber proporcionado información incompleta o engañosa durante la negociación, algunos autores interpretan que se debería acudir a la doctrina de la culpa *in contrahendo*¹⁴. Esta vía permitiría reclamar el interés negativo¹⁵, que comprende los gastos y desembolsos en que LIFE hubiera incurrido confiando en la veracidad de la información suministrada, tales como informes técnicos, estudios medioambientales y honorarios profesionales. No obstante, habría que atender al tipo concreto de adquisición que ha hecho LIFE de los terrenos, ya que en algunos casos concretos relacionados con la adquisición de fincas, puede no haber lugar a este tipo de culpa¹⁶.

Finalmente, si la ocultación se hubiera referido al estado medioambiental del suelo y LIFE hubiera debido asumir los costes de su descontaminación para adaptar el terreno al uso

¹⁴ Lacruz Berdejo, J. L., Sancho Rebullida, F. d. A., Luna Serrano, A., Delgado Echevarría, J., Rivero Hernández, F., y Rams Albesa, J. (2011). *Elementos de Derecho Civil. Tomo II: Derecho de obligaciones. Volumen I. Parte General. Teoría General del Contrato* (5 ed.). Dykinson.

¹⁵ Salellas Climent, J. R., y Ataz López, J. (2024). La libertad contractual y sus límites. En R. Bercovitz Rodríguez-Cano (Ed.), *Tratado de Contratos* (4 ed.). Tirant Lo Blanch.

¹⁶ Vid. STS 40/2016.

previsto, debería considerarse la responsabilidad del transmitente bajo el marco de la Ley 7/2022. En concreto, el transmitente habría infringido el art. 98 de esta ley, que impone a los propietarios la obligación de declarar en el título en el que se formalice la transmisión si se ha realizado algún tipo de actividad que fuera contaminante. Esta omisión no solo constituye un incumplimiento legal, sino que refuerza la mala fe del vendedor.

Aunque LIFE, como nuevo propietario, pueda ser considerada responsable subsidiaria frente a la Administración para la limpieza del suelo, la propia normativa, en su art. 100.2, le otorga una acción de regreso para repercutir los costes. De este modo, LIFE estaría plenamente legitimada para reclamar al transmitente (o al causante original) el reembolso íntegro de los gastos de recuperación ambiental, sin perjuicio de exigir la indemnización por los daños y perjuicios derivados de la paralización del proyecto a través de la vía civil.

5. Conclusiones

A la vista de los antecedentes y del análisis jurídico realizado, se emiten las siguientes conclusiones y recomendaciones para ECOSUN:

PRIMERA. El derecho de superficie constituye la opción más adecuada para LIFE. El derecho de superficie asegura la disponibilidad continuada del terreno durante la vida útil de la instalación, es plenamente oponible frente a terceros mediante inscripción registral y permite su utilización como garantía hipotecaria, facilitando así la financiación del proyecto. No obstante, hay que condicionar la constitución de este derecho a la regularización de las dos fincas “irregulares”.

SEGUNDA. El poder otorgado por los comuneros se limita a la formación de lotes y a la división material de la finca, careciendo de facultades de disposición. En consecuencia, dicho poder es insuficiente para que el apoderado pueda celebrar contratos de larga duración necesarios para el proyecto fotovoltaico. Para que pudiera obligar válidamente a los comuneros, sería imprescindible un poder especial, expreso, otorgado por todos ellos en escritura pública, con facultades dispositivas amplias y específicas.

TERCERA. En caso de ejercitarse la acción de división de la cosa común, el procedimiento debe tramitarse por los cauces del juicio verbal. Los actos de comunicación

pueden ser realizados por el procurador de la parte demandante si esta lo solicita expresamente, siendo recomendable efectuar dicha solicitud junto con la presentación de la demanda para agilizar el procedimiento.

CUARTA. Los comuneros que no quieran vender conservarán íntegramente su cuota indivisa y sus derechos sobre la cosa común, pudiendo bloquear decisiones esenciales y ejercitar la acción de división en cualquier momento. Para mitigar estos riesgos, LIFE debería recurrir a instrumentos jurídicos como la constitución de un derecho de superficie o servidumbre sobre la cuota del comunero no vendedor, la concesión de un derecho de opción de compra, la formalización de contratos de uso exclusivo inscribibles o la aprobación de un estatuto de comunidad que atribuya a LIFE el aprovechamiento exclusivo del terreno.

QUINTA. Con el fin de garantizar una adquisición con efectos *erga omnes*, la compraventa del suelo debe instrumentarse en escritura pública y ser inscrita en el RP. Es imprescindible realizar una *due diligence* previa exhaustiva e incorporar en la compraventa manifestaciones y garantías del vendedor, cláusulas de indemnidad y, en su caso, cláusulas resolutorias para proteger a LIFE frente a cargas ocultas o situaciones no declaradas.

SEXTA. En caso de que LIFE descubriera, tras la adquisición, la existencia de contaminación, cargas ocultas o derechos de terceros no revelados podría ejercitar diversas acciones: saneamiento por evicción, acciones por vicios ocultos, acciones de incumplimiento contractual basadas en falsas manifestaciones y garantías, e incluso acciones derivadas de responsabilidad precontractual. Todo ello se complementa con el posible derecho de repetición frente al transmitente por los costes de descontaminación, en aplicación de la normativa medioambiental.

SÉPTIMA. Cuanto antecede, salvo error u omisión involuntaria, constituye mi opinión sobre las cuestiones planteadas, basada en la normativa y en las resoluciones de los tribunales y organismos judiciales, así como en el fruto de mi estudio y experiencia profesional, sin que ello suponga afirmar que los Juzgados o Tribunales vayan a resolver en el mismo sentido que se contiene en esta contestación, ya que el Derecho siempre es opinable y los Tribunales son independientes en sus resoluciones.

JM Esteve

Fdo.: D. José María Esteve Ronda

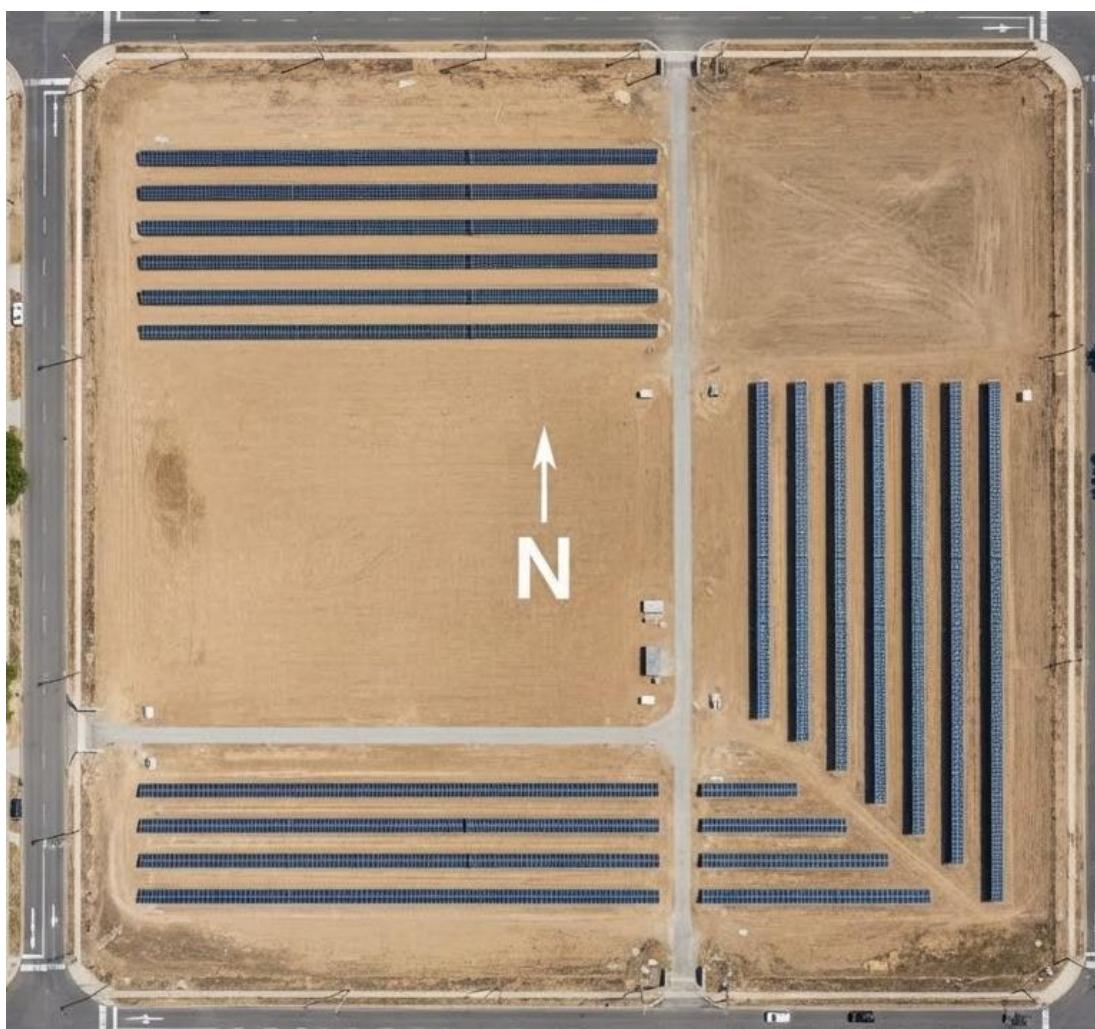
En Madrid, a diecinueve de diciembre de dos mil veinticinco.

ANEXOS

ANEXO 1: SITUACIÓN REGISTRAL Y CATASTRAL



ANEXO 2: IMAGEN DEL TERRENO



ANEXO 3: NORMATIVA APLICABLE

- España. Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia. [Internet] Boletín Oficial del Estado, 3 de enero de 2025, núm. 3 [consulta: 07 diciembre 2025]. Disponible: <https://www.boe.es/eli/es/lo/2025/01/02/1/con>.
- España. Ley de Enjuiciamiento Civil, Ley 1/2000, de 7 de enero. [Internet] Boletín Oficial del Estado, 8 de enero de 2000, núm. 7 [consulta: 28 septiembre 2025]. Disponible: <https://www.boe.es/eli/es/l/2000/01/07/1/con>.
- España. Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos. [Internet] Boletín Oficial del Estado, 27 de noviembre de 2003, núm. 284 [consulta: 18 diciembre 2025]. Disponible: <https://www.boe.es/eli/es/l/2003/11/26/49/con>.
- España. Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. [Internet] Boletín Oficial del Estado, 9 de abril de 2022, núm. 85 [consulta: 07 diciembre 2025]. Disponible: <https://www.boe.es/eli/es/l/2022/04/08/7/con>.
- España. Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. [Internet] Boletín Oficial del Estado, 31 de octubre de 2015, núm. 261 [consulta: 28 septiembre 2025]. Disponible: <https://www.boe.es/eli/es/rdlg/2015/10/30/7/con>.
- España. Código Civil, Real Decreto de 24 de julio de 1889. [Internet] Boletín Oficial del Estado, 25 de julio de 1889, núm. 206 [consulta: 28 septiembre 2025]. Disponible: [https://www.boe.es/eli/es/rd/1889/07/24/\(1\)/con](https://www.boe.es/eli/es/rd/1889/07/24/(1)/con).
- España. Ley Hipotecaria, Decreto de 8 de febrero de 1946. [Internet] Boletín Oficial del Estado, 27 de febrero de 1946, núm. 58 [consulta: 28 septiembre 2025]. Disponible: [https://www.boe.es/eli/es/d/1946/02/08/\(1\)/con](https://www.boe.es/eli/es/d/1946/02/08/(1)/con).
- España. Decreto de 14 de febrero de 1947, por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario. [Internet] Boletín Oficial del Estado, 16 de abril de 1947, núm. 106 [consulta: 07 diciembre 2025]. Disponible: [https://www.boe.es/eli/es/d/1947/02/14/\(1\)/con](https://www.boe.es/eli/es/d/1947/02/14/(1)/con).

ANEXO 4: JURISPRUDENCIA

- Sentencia del Tribunal Supremo 10729/1990 (Sala de lo Civil, Sección 1^a), de 19 de noviembre de 1990. Ref. Aranzadi: RJ\1990\8957.
- Sentencia del Tribunal Supremo 5462/1999 (Sala de lo Civil, Sección 1^a), de 28 de julio de 1999 (recurso 187/1995) Ref. Aranzadi: RJ 1999/6581.
- Sentencia del Tribunal Supremo 401/2009 (Sala de lo Civil, Sección 1^a), de 28 de mayo de 2009 (recurso 1440/2004). Ref. Aranzadi: RJ\2009\4220.
- Sentencia del Tribunal Supremo 254/2010 (Sala de lo Civil, Sección 1^a), de 21 de abril de 2010 (recurso 1140/2007). Ref. Aranzadi: RJ\2010\3542.
- Sentencia del Tribunal Supremo 24/2011 (Sala de lo Civil, Sección 1^a), de 28 de enero de 2011 (recurso 984/2007). Ref. Aranzadi: RJ\2011\301.
- Sentencia del Tribunal Supremo 695/2013 (Sala de lo Civil, Sección 1^a), de 20 de noviembre de 2013 (recurso 1288/2011). Ref. Aranzadi: RJ\2014\272.
- Sentencia del Tribunal Supremo 544/2017 (Sala de lo Civil, Sección 1^a), de 5 de octubre de 2017 (recurso 1188/2015). Ref. Aranzadi: RJ\2017\4241.
- Sentencia del Tribunal Supremo 1694/2023 (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2^a), de 14 de diciembre de 2023 (recurso 2587/2022). Ref. Aranzadi: JUR\2024\4653.
- Sentencia del Tribunal Supremo 624/2024 (Sala de lo Civil, Sección 1^a), de 8 de mayo de 2024 (recurso 9356/2022). Ref. Aranzadi: JUR\2024\137813.
- Sentencia del Tribunal Supremo 40/2016 (Sala de lo Civil, Sección 1^a), de 11 de febrero de 2016 (recurso 1697/2013). Ref. Aranzadi: RJ\2016\564.

ANEXO 5: SIGLAS Y ACRÓNIMOS

Art.	Artículo
CC	Código Civil
Ex.	Por
ITP	Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados
IVA	Impuesto sobre el Valor Añadido
LAJ	Letrado de la Administración de Justicia
LAR	Ley de Arrendamientos Rústicos
LEC	Ley de Enjuiciamiento Civil
LH	Ley Hipotecaria
MASC	Método Alternativo de Solución de Conflictos
RH	Reglamento Hipotecario
RP	Registro de la Propiedad
STS	Sentencia del Tribunal Supremo
TRLS	Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana
TS	Tribunal Supremo

ANEXO 6: BIBLIOGRAFÍA

Bros, H., y Vivas, J. (2019). Project Finance in Spain. *IGLG*.

Cepeda Minaya, D. (2025). La generación eléctrica renovable despega en las zonas urbanas. *El País*. <https://elpais.com/extra/energias-renovables/2025-11-02/la-generacion-electrica-renovable-despega-en-las-zonas-urbanas.html>

De Verda y Beamonte, J. R. (2025). La comunidad de bienes. En J. R. De Verda y Beamonte (Ed.), *Derecho Civil III. Derechos Reales* (9 ed., pp. 211). Tirant Lo Blanch.

Flors Matíes, J. (2025). Procesos civiles privilegiados y procesos especiales. A) Procesos dispositivos. En J. Flors Matíes (Ed.), *Proceso Civil. Doctrina jurisprudencial y práctica forense* (4 ed., pp. 1358–1359). Tirant Lo Blanch.

Lacruz Berdejo, J. L., Sancho Rebullida, F. d. A., Luna Serrano, A., Delgado Echevarría, J., Rivero Hernández, F., y Rams Albesa, J. (2011). *Elementos de Derecho Civil. Tomo II: Derecho de obligaciones. Volumen I. Parte General. Teoría General del Contrato* (5 ed.). Dykinson.

Mateo Sanz, J. B. (2025). Límites y limitaciones. En F. J. Sánchez Calero (Ed.), *Curso de Derecho Civil III. Derechos Reales y Registral Inmobiliario* (12 ed., pp. 151). Tirant Lo Blanch.

Reyes López, M. J. (2025). Contratos Civiles. En M. d. C. Cámara Barroso y M. J. Reyes López (Eds.), *Contratos Civiles* (2 ed., pp. 355–463). Tirant Lo Blanch.

Ruiz-Rico Ruiz-Morón, J. (2025). El Contrato de Compraventa. La permuta. En F. J. Sánchez Calero (Ed.), *Curso de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos* (13 ed.). Tirant Lo Blanch.

Salellles Climent, J. R., y Ataz López, J. (2024). La libertad contractual y sus límites. En R. Bercovitz Rodríguez-Cano (Ed.), *Tratado de Contratos* (4 ed.). Tirant Lo Blanch.

Sánchez Calero, F. J. (2025). El derecho de superficie. Los derechos de sobreedificación y subedificación. En F. J. Sánchez Calero (Ed.), *Curso de Derecho Civil III. Derechos Reales y Registral Inmobiliario* (12 ed., pp. 381–382). Tirant Lo Blanch.