

FACULTAD DE DERECHO



Dictámen jurídico

**Caso práctico para el Trabajo Fin de Máster
Especialidad en Derecho de las Relaciones jurídico Privadas**

Autora: Itziar Leo Echarri

Tutor: Luis Francisco Bermejo Reales

Diciembre 2025

ÍNDICE

1. Objeto del dictamen jurídico.....	3
2. Antecedentes de hecho.....	3
3. Cuestiones planteadas.....	4
1. Regímenes jurídicos disponibles para configurar derechos de uso del suelo, con descripción de sus ventajas e inconvenientes para la operación, así como de los requisitos de oponibilidad frente a terceros en cada uno de estos regímenes.....	4
1.1. Compraventa del dominio.....	4
1.2. Arrendamiento de larga duración.....	5
1.3. Derecho de superficie.....	7
1.4. Usufructo.....	8
1.5. Servidumbres.....	9
1.6. Opción de compra y combinaciones híbridas.....	9
2. Los comuneros de la finca que está en proindiviso concedieron un poder a un tercero para formar lotes y dividir el suelo entre los condóminos, extinguiendo así la comunidad. Hay que analizar si este poder sería suficiente para celebrar los contratos que permitan utilizar la finca para el desarrollo del proyecto y, de no serlo, qué requisitos habría de reunir el poder necesario para ello.....	10
3. Si se iniciara un procedimiento judicial de división de cosa común, ¿qué tipo de procedimiento declarativo sería? ¿La notificación de la demanda y del resto de actos de comunicación a los demás comuneros puede efectuarse a través del procurador de la parte demandante? En caso afirmativo ¿cuándo debe solicitarse?.....	14
3.1. ¿Qué tipo de procedimiento declarativo sería?.....	14
3.2. ¿La notificación de la demanda y del resto de actos de comunicación a los demás comuneros puede efectuarse a través del procurador de la parte demandante? 3.3. En caso afirmativo, ¿cuándo debe solicitarse?.....	17
4. Como alternativa a la adquisición de derechos de uso, el cliente está negociando la posible compra de los suelos, pero no todos los comuneros quieren vender, por lo que finalmente solo adquiriría el 70% de la finca. En esta situación, ¿qué derecho tienen los condóminos que no venden? ¿Qué pactos se le ocurren para eliminar o reducir este riesgo?.....	18
5. LIFE compraría el suelo confiando en las manifestaciones de los vendedores sobre su falta de contaminación, así como la ausencia de otros derechos incompatibles con el uso que pretende.....	23
6. En todo caso, indique qué acciones tendría LIFE contra los transmitentes si le hubieran ocultado alguna información relevante sobre el suelo (contaminación, derechos de terceros, etc.) que pudiera afectar negativamente al desarrollo del proyecto.....	28
7. Conclusiones.....	32

Doña Itziar Leo Echarri, abogada del Ilustre Colegio de la Abogacía de Madrid, colegiada n.º 211.211, con despacho profesional en calle Génova 4, 3ºD, he recibido el encargo del grupo ECOSUN de elaborar un dictamen jurídico relativo al estudio de los aspectos inmobiliarios y contractuales del proyecto de instalación y aprovechamiento de un nuevo parque fotovoltaico que se articulará a través de la sociedad vehículo LIFE. En cumplimiento del análisis que se me ha encomendado, procedo a la redacción del presente informe.

1. Objeto del dictamen jurídico

El propósito del presente dictamen es poder brindar a ECOSUN de una visión clara y fundamentada de las opciones jurídicas disponibles para garantizar el uso continuado del suelo que es necesario para la instalación y explotación del parque fotovoltaico durante un espacio de tiempo de al menos treinta años, así como, de las herramientas que tiene a su alcance para poder proteger sus derechos ante posibles futuras contingencias..

2. Antecedentes de hecho

A continuación, se recogen los antecedentes de hecho proporcionados por el cliente, ordenados cronológicamente y que sirven de base para la elaboración del presente dictamen jurídico.

1. ECOSUN se plantea un nuevo proyecto de instalación de un parque de energía solar. Con el objetivo de configurar de la manera más adecuada la operación, se ha previsto la constitución de una sociedad vehículo, LIFE, que reunirá la titularidad de los derechos vinculados al proyecto y gestionará la explotación.
2. Para la correcta implantación del parque, se requiere garantizar el uso continuado del suelo durante un periodo de tiempo prolongado, de al menos treinta años. Para ello, LIFE necesitará contar con un régimen jurídico que le proporcione seguridad, sea oponible frente a terceros y permita su inscripción en los registros, especialmente teniendo en cuenta las exigencias de financiación del proyecto.
3. Los terrenos que se plantean utilizar para la instalación se distribuyen en cinco fincas diferentes. Dos de ellas no están inscritas en el Registro de la Propiedad y una está sujeta al régimen de comunidad de bienes. Estas circunstancias podrían dificultar la configuración del derecho de uso del suelo y llegar a comprometer la seguridad jurídica de la operación.
4. ECOSUN plantea la obtención financiación externa para asumir la inversión inicial. Por lo tanto, es esencial que los derechos que se vayan a constituir a favor de LIFE ofrezcan a entidades crediticias y fondos inversores un esquema de negocio claro, estable y totalmente verificable, tanto desde el punto de vista registral como contractual.

5. En relación con la finca sujeta al régimen de comunidad de bienes, los copropietarios han otorgado un poder a favor de un tercero con el fin de facilitar la posible división del terreno y con ello, la extinción de la comunidad. Se plantean dudas acerca del alcance que tiene este poder y de si resultaría eficaz para poder formalizar los contratos necesarios para el uso del terreno por parte de LIFE.
6. En definitiva, el éxito del proyecto está sometido a una serie de circunstancias, tanto registrales como contractuales, que requieren un análisis y valoración jurídicos detallados para poder configurar la solución más adecuada y garantizar que la instalación del parque fotovoltaico pueda llevarse a cabo con la mayor seguridad y continuidad en el tiempo.

3. Cuestiones planteadas

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

Para que la sociedad LIFE pueda llevar a cabo con éxito el proyecto del parque fotovoltaico, es imprescindible garantizar, en la medida de lo posible, la utilización pacífica y continuada de las superficies de suelo afectadas durante una previsión temporal de al menos treinta años.

Teniendo en cuenta las particularidades del proyecto, se plantea determinar qué figuras jurídicas permiten asegurar un derecho de uso estable y duradero para las fincas que servirán de base al parque fotovoltaico. No solo se trata de identificar las diferentes posibilidades, sino de valorar con minuciosidad las ventajas e inconvenientes. En una operación de tal envergadura, el análisis debe basarse no solo en la eficacia del derecho entre las partes, sino también en las garantías de oponibilidad frente a terceros, de tal manera que se pueda evitar cualquier riesgo que pueda comprometer el uso prolongado del terreno y la seguridad jurídica del proyecto.

Desde este punto de vista, es imprescindible comparar las diferentes figuras jurídicas disponibles en nuestro ordenamiento, examinando su estructura, su régimen de duración y transmisión, y los requisitos formales que permiten su inscripción registral. Solo un análisis exhaustivo de estas alternativas permitirá garantizar a la sociedad LIFE la seguridad y permanencia necesarias para el desarrollo del proyecto durante toda su vida útil.

1.1. Compraventa del dominio.

La alternativa más segura para LIFE, desde una perspectiva más “tradicional”, sería la adquisición del pleno dominio sobre las fincas a través de la compraventa (art.1.445 del Código Civil). Esta figura permite que, a través de la traditio (la entrega), el comprador se convierta en propietario de la cosa objeto del mismo conforme al art.609 del Código Civil (en adelante, CC).

El derecho de propiedad representa el más amplio poder sobre una cosa de entre los reconocidos por el ordenamiento jurídico. El artículo 348 CC, lo configura como “el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas por la ley”.

Además, la inscripción de la compraventa en el Registro de la Propiedad (arts. 1 y 34 de la Ley Hipotecaria), confiere protección frente a terceros de buena fe y consolida la seguridad jurídica del adquirente.

Las ventajas que ofrece esta figura son evidentes: elimina por completo el riesgo de que el propietario o sus acreedores pongan en duda la continuidad del uso del suelo, se facilita la constitución de hipotecas inmobiliarias sobre el propio terreno y, con ello, la financiación del proyecto. Además, se evitan problemas respecto a la duración del derecho.

Por otro lado, en lo que respecta a los inconvenientes, los principales serían de naturaleza económica y fiscal. La adquisición del suelo supondría un elevado desembolso inicial, con sujeción a impuestos como el IVA, ITP, AJD y los gastos notariales. Además, y considerando que, una de las cinco fincas pertenece a una comunidad de bienes, implica que se necesite la unanimidad de todos los comuneros para vender la totalidad del terreno. Esa potencial resistencia a vender supondría un riesgo a tener en consideración a la hora de optar por un régimen jurídico u otro, ya que podría bloquear la adquisición total y forzar a LIFE a convivir con una copropiedad indeseada.

En todo caso, la compraventa representa la solución “de oro” en cuanto a seguridad jurídica del comprador, pero también, exige una mayor disponibilidad económica. Y además, se ha de considerar que, en todo momento, existe la incertidumbre respecto a la voluntad de los titulares de vender. Antes de optar por esta vía, sería aconsejable hacer una *due diligence* para poder esclarecer los posibles interrogantes que pudieran surgir respecto al proyecto y proponer la solución más apropiada para cada caso.

1.2. Arrendamiento de larga duración.

Otra opción factible sería la formalización de un contrato de arrendamiento regulado por los artículos 1542 y siguientes del CC. Dado que el objeto del contrato es un terreno sin edificar, no resultaría aplicable lo estipulado en la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), la cual se limita a regular los arrendamientos sobre edificaciones¹.

Podrían surgir dudas acerca de si el contrato estaría sujeto a lo previsto en la Ley de Arrendamientos Rústicos. Sin embargo, en este caso, dicha ley no resultaría aplicable, ya que el artículo 6 de la Ley de Arrendamientos Rústicos excluye expresamente de su ámbito de aplicación aquellos arrendamientos

¹Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 282, de 25 de noviembre de 1994. Artículos 2 y 3. <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1994-26003>

destinados a actividades distintas de las agrícolas, ganaderas o forestales. Por consiguiente, al no tener LIFE un proyecto en el que el inmueble arrendado se destine a ninguna de estas actividades, debe descartarse la aplicación de dicha norma.

Por tanto, puede concluirse que, al tratarse de un arrendamiento de un terreno que no se sujeta ni a la Ley de Arrendamientos Urbanos ni a la Ley de Arrendamientos Rústicos, el régimen jurídico aplicable será el previsto en el Código Civil. Esto supone una mayor libertad contractual: Las partes pueden pactar libremente la duración del contrato, así como cláusulas de prórroga, cesión o subarriendo.

La principal ventaja de esta figura sería su flexibilidad y el menor coste inicial en comparación con la compraventa. Además, puede adaptarse con facilidad a las necesidades operativas de LIFE y de los potenciales financiadores. Además, al ser un contrato que estará regido por la autonomía de la voluntad de las partes, podrá diseñarse de manera que se adapte lo máximo posible a las necesidades de las partes.

Sin embargo, la gran limitación de esta figura reside en su propia naturaleza: el arrendamiento genera un derecho personal, lo que implica que, en principio, sólo obliga a las partes contratantes y no a terceros adquirentes del terreno. Para dotarlo de eficacia real y poner solución a este potencial riesgo, conviene inscribirlo en el Registro de la Propiedad. Aunque el Código Civil no incluye exigencia alguna de inscripción, el principio de inoponibilidad del art. 32 de la Ley Hipotecaria permite que el arrendamiento sea oponible frente a terceros si consta inscrito.

En caso de que el arrendamiento no fuera inscrito, el arrendatario no podría negarse a la venta del inmueble a un tercero que reúna los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria (tercero hipotecario de buena fe). En cambio, si está inscrito, el adquirente estaría obligado a respetar esta carga (art.1.571 CC), con lo que el arrendatario podría mantener el uso durante el plazo pactado², e incluso podría ejercer su derecho de adquisición preferente, salvo renuncia expresa.

En la práctica, los financiadores aceptan el arrendamiento inscrito como régimen jurídico de base para uso del suelo, aunque se podría considerar como una solución algo más débil que un derecho real como por ejemplo el de superficie, dado que su eficacia depende del mantenimiento del contrato entre las partes.

Esta figura tiene además otra desventaja: si las fincas no están inmatriculadas, como sucede con dos de las cinco del terreno que se está planteando utilizar, el arrendamiento carece de asiento registral, cosa que impide su inscripción en el registro, de modo que no se consigue la oponibilidad *erga omnes*. En consecuencia, sería recomendable condicionar la formalización del contrato a la previa

²Sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia (sección 4ª) nº. 833/2024, de 12 de junio.

inmatriculación de las fincas, garantizando que el derecho pueda acceder al Registro y producir efectos.

En conclusión, el arrendamiento de larga duración constituye una opción a tener en cuenta si se inscribe debidamente. No obstante, en el caso concreto de LIFE, la existencia de fincas no inmatriculadas y la necesidad de financiación hacen más aconsejable optar por otras figuras que ofrezcan mayor protección frente a terceros y una seguridad registral plena.

1.3. Derecho de superficie.

El derecho de superficie, regulado en los artículos 53 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), permite a su titular construir en suelo ajeno y mantener la propiedad de lo construido durante un plazo máximo de noventa y nueve años (art.53.2 TRLSRU). Se configura como un derecho real, autónomo y transmisible, y es la figura más utilizada en la práctica para proyectos de renovables³.

De acuerdo con el artículo 53.2 del TRLSRU, para su válida constitución se requiere que se formalice en escritura pública y que ésta se inscriba en el Registro de la Propiedad, siendo este requisito indispensable para dotar al derecho de eficacia real y oponibilidad frente a terceros. Solamente el propietario del suelo, sea público o privado, puede constituir válidamente el derecho de superficie.

Entre sus ventajas destacaríamos que otorga un derecho real autónomo, de larga duración, plenamente inscribible⁴, de modo que protegería al superficiario frente a terceros. Todas ellas aportarían una seguridad jurídica similar a la del derecho de propiedad, sin necesidad de adquirir el terreno, lo que evitaría algunas de las desventajas de la compraventa. Además, al ser inscribible, podría ser hipotecado o pignorado, lo cual, interesaría a los financiadores, que podrían tener una garantía real sobre el propio derecho de uso del suelo. No debemos obviar el detalle de que por medio de esta figura evitamos el desembolso inicial de una compraventa, ya que lo habitual suele ser que se articule a través de un canon periódico.

El principal inconveniente es que, al extinguirse el derecho, la propiedad de lo edificado revierte al propietario del suelo salvo que se pacte cosa distinta. Esto podría negociarse y paliarse mediante la previsión de una opción de compra a favor de LIFE al término del plazo, o un mecanismo de liquidación de la inversión realizada.

³Bustos Moreno, Y. (2023). Nuevas aplicaciones sobre los derechos reales de edificación ante el desarrollo sostenible. *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, 48, 96-119. Obtenido de: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=9611406>

⁴Sentencia de la Audiencia Provincial de Burgos (Sección 3ª) n.º. 408/2024, de 16 de diciembre.

En cualquier caso, con un horizonte temporal de treinta años, el derecho de superficie constituye, en términos de equilibrio entre coste, duración y seguridad jurídica, una opción sumamente recomendable para la instalación del parque fotovoltaico.

1.4. Usufructo.

El usufructo, regulado en los artículos 467 y siguientes del CC, confiere a su titular el derecho de gozar de un bien ajeno con la obligación de conservar su forma y sustancia. Es un derecho real inscribible y otorga protección frente a terceros. Ahora bien, cuando se constituye a favor de una persona jurídica, el artículo 515 CC establece un límite de máximo 30 años a su duración.

Este límite temporal coincide con la exactitud de la vida útil que se pretende dar al proyecto del parque, lo que genera cierta rigidez y deja poco margen de maniobra para futuras negociaciones. Si LIFE quisiera prolongar la explotación más allá de los treinta años, la figura del usufructo no lo permitiría, salvo que se lograra negociar una nueva constitución con los propietarios.

Además, el usufructuario asume los gastos de conservación y reparación del bien (art.500 CC), lo que en un terreno de gran tamaño como el que se pretende utilizar podría suponer una carga excesiva. El art.467 CC impone al usufructuario la obligación de conservar la forma y la sustancia de la cosa. Teniendo en cuenta la magnitud de las instalaciones que se pretenden implantar en los terrenos, esto podría suponer un problema futuro, dado que podría llevar al nudo propietario a alegar una alteración de la sustancia del bien, si la actuación se considerara notoriamente gravosa y afectara a la rentabilidad del inmueble. La Sentencia del Tribunal Supremo 1211/2008, 19 de Diciembre, constata la exigencia de que el perjuicio sea de gravedad considerable y que se debe dar una merma de la rentabilidad que sea clara e indudable. En consecuencia, una simple alegación de una alteración en el bien por las instalaciones resultaría insuficiente como argumento para lograr la resolución del contrato. Cabe mencionar, que esta obligación puede ser suprimida mediante una cláusula contractual.

Por otro lado, el derecho de usufructo tiene la ventaja de que es enajenable, pudiendo ofrecerse como garantía real a la hora de buscar financiación (el art.107 de la Ley Hipotecaria especifica que este derecho es hipotecable), facilitando así su obtención. Esto supone una gran virtud en comparación con el arrendamiento.

Por lo tanto, aunque sea jurídicamente viable, el usufructo presenta menos flexibilidad y atractivo financiero para una operación de estas características, por lo que sería una opción poco adecuada para la instalación del parque fotovoltaico, el cual requiere estabilidad, margen de maniobra para poder negociar y garantías a largo plazo.

1.5. Servidumbres.

El Código Civil regula las servidumbres en los artículos 530 y siguientes, definiéndolas como derechos reales limitados que gravan un inmueble en beneficio de otro, permitiendo un uso o aprovechamiento parcial del mismo.

En nuestro caso, las servidumbres resultan especialmente útiles para asegurar cuestiones accesorias al proyecto: el derecho de paso a través de una finca vecina, la instalación de líneas eléctricas o canalizaciones, o la evacuación de la energía producida.

La servidumbre es un derecho real, inscribible en el Registro, y protege al beneficiario frente a terceros. Sin embargo, su alcance es limitado: no permite un uso pleno del suelo para poder explotar el parque, sino que solamente un aprovechamiento accesorio o instrumental. En la práctica, se utilizarán siempre como complemento de otra figura principal (compraventa, superficie o arrendamiento), pero no como régimen principal de uso.

En conclusión, aunque sean accesorias, las servidumbres son imprescindibles para garantizar la operatividad del parque fotovoltaico, dotando al proyecto de una seguridad jurídica completa en materia de accesos, evacuación y mantenimiento.

1.6. Opción de compra y combinaciones híbridas.

Por último, otra alternativa interesante sería la de combinar un derecho de superficie o un arrendamiento con una opción de compra a favor de LIFE. Esta figura otorga al solicitante el derecho, pero no la obligación, de adquirir el terreno en un plazo determinado y por un precio pactado.

La opción puede inscribirse en el Registro de la Propiedad si se fijan el precio, el plazo (máximo de cuatro años, salvo que se vincule a un arrendamiento) y las condiciones de ejercicio. Esta inscripción otorga efectos frente a terceros, reforzando la seguridad jurídica de LIFE.

En la práctica, esta fórmula permite a LIFE utilizar el terreno desde el inicio mediante un derecho de superficie o arrendamiento, y decidir más adelante si quiere adquirir la propiedad, cuando las condiciones económicas o de financiación sean más favorables.

Además, la opción puede cederse con el consentimiento del concedente, y conviene regular bien su ejercicio, incluyendo la forma de notificación y el pago. Esta solución ofrece flexibilidad y protección jurídica para un proyecto a largo plazo como el del parque fotovoltaico.

Dadas las particularidades del caso (cinco fincas, dos no inmatriculadas, una en proindiviso y necesidad de financiación), la compraventa se presenta como la opción más segura, pero difícil de

alcanzar en el caso de que no haya unanimidad de comuneros o disponibilidad de recursos. Por otro lado, el arrendamiento inscrito puede servir, pero podría suponer un obstáculo a la hora de encontrar financiación si no se consigue la inmatriculación previa de todas las fincas. En tercer lugar, el usufructo ofrece la duración justa, pero sin margen de maniobra y su régimen de conservación y gastos lo hace poco atractivo. En cuanto a las servidumbres, como ya hemos mencionado, estas serán necesarias pero como figura complementaria.

En este contexto, el derecho de superficie se presenta como la opción más acertada. Es un derecho real, inscribible, de larga duración y otorga la seguridad suficiente a los posibles financiadores. Permitiría a LIFE explotar el parque con seguridad, transmitir o hipotecar su derecho y garantizar a las entidades bancarias que la infraestructura estará jurídicamente protegida frente a terceros.

Lo recomendable sería articular un derecho de superficie de treinta a cuarenta años, inscrito en el Registro de la Propiedad, complementado con las servidumbres necesarias de paso y evacuación, y acompañado, si resulta viable, de una opción de compra para consolidar el dominio en un futuro hipotético.

En resumen, el derecho de superficie reúne todos los elementos necesarios para dotar de solidez al proyecto: ofrece seguridad jurídica, permite la inscripción en el Registro y resulta plenamente compatible con las exigencias de las entidades financieras. Gracias a su equilibrio entre coste, duración y protección frente a terceros, se presenta como la solución más adecuada para que LIFE pueda desarrollar y explotar el parque fotovoltaico con sendas garantías durante toda su vida útil.

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

El poder notarial es una forma de representación voluntaria por la que una persona, el otorgante del poder, autoriza a otra, el apoderado, para actuar en su nombre en determinados actos o negocios jurídicos. A través de esta figura, el representante realiza un negocio jurídico en nombre y para el interés del representado, de modo que los efectos (derechos, obligaciones y responsabilidades) se dan directamente en la esfera jurídica de dicho representado. Esta representación se lleva a cabo a través del apoderamiento, que delimita las facultades conferidas y determina hasta dónde llega la actuación del apoderado.

En lo referente al poder concedido por los comuneros de la finca proindivisa, este debe llevarse a cabo dentro del régimen general del mandato en el Código Civil. De acuerdo con lo establecido en el

artículo 1.712 del CC, el mandato podrá ser general o especial: el primero tiene en cuenta todos los negocios del mandante y el segundo se limita a uno o varios determinados. Por su parte, el artículo 1.713 establece que el mandato general sólo comprende actos de administración, de modo que para “transigir, enajenar, hipotecar o ejecutar cualquier otro acto de riguroso dominio” se precisa mandato expreso. Esta distinción nos permite determinar el alcance del poder otorgado por los propietarios de la finca.

Analizando la forma en la que han constituido el poder los propietarios, el mandato que se constituye únicamente faculta al apoderado para “formar lotes y dividir el suelo entre los condóminos, extinguiendo la comunidad”. De esta manera, le acredita para ejecutar la división material de la finca común y adjudicar los lotes que se generan a cada comunero. Sin embargo, no le concede facultades para poder disponer del bien ni para gravarlo mediante contratos como un derecho de superficie, un arrendamiento a largo plazo o servidumbres. En pocas palabras, estaríamos hablando de un poder especial, limitado a una operación concreta: dividir la cosa común.

A este respecto, resulta necesario comprender las diferencias que existen entre los actos de administración y de disposición. Los primeros, orientados al uso ordinario o a la conservación del bien común, pueden adoptarse por mayoría de cuotas (art.398 CC). En cambio, los actos de disposición como vender, hipotecar o constituir derechos reales, atañen al contenido esencial del dominio y requieren de la unanimidad de los copropietarios. Esta distinción se ha ido desarrollando a través de la jurisprudencia diferenciando según la actuación que se esté llevando a cabo. Un ejemplo de esto se da en la Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia Sec.8.^a, 33/2020, de 27 de enero, en la cual se establece que la constitución de un contrato de arrendamiento sobre un bien común por un periodo inferior a seis años constituye un acto de administración, mientras que si es por un periodo superior, se considerará a éste como acto de disposición. Del mismo modo, la Audiencia Provincial concluye que la resolución de un contrato de arrendamiento y la reclamación de rentas, siempre que no exista oposición de la mayoría de los comuneros, debe considerarse como un acto de administración.

Comprender esta clasificación es esencial para poder delimitar el alcance de los poderes otorgados y para evitar que se exceda la voluntad de la comunidad. Así lo confirma, entre otras, la Sentencia del Tribunal Supremo 691/2020, de 21 de diciembre, que da validez a la actuación de un solo copropietario en procedimientos judiciales relacionados con la administración del bien, siempre que dicha actuación beneficie a la comunidad y no exista oposición expresa de la mayoría. Esta doctrina concede cierta flexibilidad en la representación procesal y no altera el principio de mayoría en la adopción de decisiones administrativas.

Por el contrario, en casos de actos de disposición como la venta de la cosa común, se ha exigido para su eficacia la unanimidad de los copropietarios, tal como se recoge en la Sentencia del Tribunal Supremo 827/2012, de 15 de enero (Pleno), donde se analiza la validez de contratos celebrados sin el consentimiento de todos los comuneros.

En lo referente a la división de la cosa común, que constituye el objeto del poder otorgado en este caso, en el contexto de la extinción de una comunidad, no se debería considerar como un acto de disposición frente a terceros, sino más bien como una operación de redistribución interna de cuotas entre comuneros. Esta idea se fundamenta en la facultad que posee cada propietario de solicitar la división de la cosa común, recogida en el artículo 400 CC, y ha sido confirmada por resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública⁵. Por consiguiente, no suponiendo la figura de la cosa común una enajenación o cambio en el dominio frente a terceros, un poder otorgado para ejercitar esta acción, no habilitará por sí solo para celebrar actos de disposición con terceros.

Por ende, en caso de que el apoderado constituyera un contrato de derecho de superficie, arrendamiento o servidumbre sin autorización expresa, este sería nulo por falta de poder suficiente. Así queda establecido en el artículo 1.259 CC, que impide contratar en nombre de otro sin estar debidamente facultado para ello. Esta circunstancia supondría una situación de grave inseguridad jurídica para LIFE, ya que el contrato que concertara con el apoderado de la comunidad carecería de efectos jurídicos.

Por otro lado, la Sentencia del Tribunal Supremo 642/2019, de 27 de noviembre clarifica cómo interpretar la validez de los poderes notariales cuando se trata de llevar a cabo actos de disposición, como vender o hipotecar bienes. El Tribunal especifica que no es suficiente tener un poder general para realizar este tipo de actos más relevantes, sino que es preciso que el poder incluya de forma expresa la facultad de enajenar o gravar bienes. La Sala señala, además, que no es imprescindible que sea especificado cada bien concreto, siempre que se indique claramente que el apoderado puede realizar actos de disposición.

Como indica la profesora Cristina de Amunátegui Rodríguez en su análisis de esta sentencia⁶, la clave no está en si el poder abarca muchos negocios o potestades, sino en la naturaleza de los actos que autoriza. Los actos de disposición, por su trascendencia, precisan una autorización expresa que garantice la protección del poderdante. Lo importante no es la forma del poder (general o especial),

⁵ Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 12 de febrero de 2024, sobre la resolución nos habla sobre que la asignación de bienes en la extinción de una comunidad no constituye un acto de enajenación, sino un negocio especificativo entre comuneros, sin efectos frente a terceros. https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2024-4946

⁶ Amunátegui Rodríguez, C.(2019). *Comentario de la STS del Tribunal Supremo de 27 de noviembre de 2019 (642/2019)*. [Comentario jurisprudencial, Universidad Complutense de Madrid]. Boletín Oficial del Estado. https://www.boe.es/biblioteca_juridica/comentarios_sentencias_unificacion_doctrina_civil_y_mercantil/abrir_pdf.php?id=COM-D-2019-18

sino que este incluya de manera clara y específica la facultad de disponer de bienes inmuebles, sin que sea necesario emplear una fórmula solemne.

En este caso, el poder otorgado se limita a permitir la división de la cosa común, sin hacer mención alguna a facultades de disposición. Por tanto, según los criterios del Tribunal Supremo, ese poder no sería suficiente para celebrar contratos con terceros que impliquen enajenación o gravamen de bienes.

Para proporcionar validez y eficacia al proyecto, los comuneros deberán otorgar un nuevo poder notarial especial con mandato expreso, firmado por todos ellos de forma unánime, ya que, como ya hemos aclarado y en conformidad con lo estipulado en el artículo 397 CC, los actos que afectan al bien común requieren el consentimiento de todos los copropietarios. Este poder, además, deberá formalizarse en escritura pública, tal como exige el artículo 1280.5º CC, al tratarse de actos con trascendencia suficiente, ya que afectan a la titularidad y configuración jurídica del bien.

El nuevo poder deberá otorgar al apoderado facultades dispositivas plenas y estar cuidadosamente redactado para evitar de esta manera conflictos respecto a su interpretación. Deberá autorizar expresamente al apoderado para:

- Constituir derechos de superficie a favor de LIFE, concretando duración, canon, posibles prórrogas, facultad de inscripción y autorización para poder hipotecar el derecho.
- Celebrar contratos de arrendamiento de larga duración, con autorización para elevarlos a público e inscribirlos en el Registro.
- Conceder servidumbres de paso, canalización y evacuación eléctrica necesarias para la óptima explotación del parque.
- Formalizar opciones de compra o pactos accesorios sobre el terreno.
- Tramitar gestiones registrales y catastrales (inmatriculación, rectificación de límites geográficos etc).
- Percibir y pagar cantidades, firmar recibos o cancelar pagos.

Por otra parte, sería conveniente que el poder notarial que otorguen los comuneros incluyera una cláusula de subsistencia o poder preventivo, es decir, una previsión expresa de que el poder seguirá siendo válido incluso si alguno de los otorgantes necesita un complemento para su capacidad en el

futuro⁷. Este tipo de estipulación toma una importancia especial en operaciones prolongadas en el tiempo, como la del actual proyecto, donde una posible incapacidad o fallecimiento de uno de los comuneros podría llegar a interrumpir el éxito de la configuración de los contratos.

El Tribunal Supremo, en su Sentencia 1449/2024, de 4 de noviembre, ha reconocido la validez de los poderes con cláusula de subsistencia y los considera una medida de apoyo voluntaria conforme a la Ley 8/2021, de 2 de junio, otorgándoles preferencia frente a las medidas judiciales. Por todo esto, incorporar esta cláusula aporta una continuidad y seguridad a la representación y evita que el desarrollo del proyecto pueda verse entorpecido por circunstancias personales de los comuneros.

En último término, se debe entender que, una vez dividida la finca en copropiedad y adjudicadas las parcelas resultantes, cada nuevo propietario tendría la potestad de otorgar individualmente el poder correspondiente respecto de su terreno, simplificando de esta manera la gestión posterior al eliminarse esa necesidad de unanimidad para realizar actos de disposición.

Finalmente, debemos concluir que, en efecto, el poder actualmente vigente resulta insuficiente para la formalización de los contratos que LIFE necesita para la instalación del parque fotovoltaico. Su alcance se limita a la división del suelo y la extinción del condominio y carece de facultades de disposición o gravamen. Por ello, los comuneros deberán otorgar un nuevo poder notarial especial, expreso y elevado a escritura pública, con facultades amplias y específicas para constituir derechos reales, arrendamientos, servidumbres y opciones de compra, así como para realizar todos los trámites registrales y administrativos necesarios, garantizando así su plena validez, inscripción y eficacia frente a terceros.

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

3.1. ¿Qué tipo de procedimiento declarativo sería?

La acción de división de la cosa común, recogida en los artículos 400 a 406 del CC, otorga a cada copropietario la facultad de poner fin a la situación de copropiedad siempre que fuera necesario. Como ya se ha mencionado anteriormente, el artículo 400 CC establece que “ningún copropietario está obligado a permanecer en la comunidad; cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se

⁷Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil. *Gaceta de Madrid*, núm.206, de 25 de julio de 1889. Artículo 256. “El poderdante podrá incluir una cláusula que estipule que el poder subsista si en el futuro precisa apoyo en el ejercicio de su capacidad”. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>

divida la cosa común”. Este derecho, según la jurisprudencia del Tribunal Supremo⁸, tiene carácter indiscutible, incondicional e imprescriptible, menos cuando los copropietarios hayan concertado un pacto temporal de indivisión, obligándose entre ellos a conservar la cosa unificada por un tiempo determinado que no podrá sobrepasar los diez años⁹.

Según la información de la que disponemos, no parece que los copropietarios de la finca que se está planteando utilizar para la instalación del parque fotovoltaico tengan uno de estos pactos de indivisión, por lo que esto eliminaría el posible riesgo de que alguno de ellos se opusiera a la división de la comunidad de bienes.

Centrándonos en el ejercicio de la *actio communi dividundo*, el artículo 402 CC nos ofrece dos vías alternativas para su planteamiento: mediante acuerdo de los interesados o, por medio de árbitros designados de mutuo acuerdo.

Además de estas dos opciones, se entiende que las partes seguirán teniendo la posibilidad de ejercitar su derecho ante los tribunales cuando no logren llegar a un acuerdo a través de las principales vías incluidas en el Código Civil¹⁰. A pesar de que no existen preceptos legales concretos que regulen un procedimiento especial para la división de la cosa común, su utilidad como mecanismo de tutela del derecho del comunero a no permanecer en comunidad es incuestionable. Como ejemplo de ello tenemos el hecho de que el artículo 251.3.6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante, LEC) hace referencia a la acción de división de la cosa común al establecer las normas para determinar la cuantía de un procedimiento, lo que supone un reconocimiento implícito de su validez y existencia.

La finalidad de esta acción es lograr la extinción de la copropiedad, adjudicando a cada comunero la propiedad exclusiva de su propia parte o, si la división física no fuera posible o resultara perjudicial, se procedería a la venta del bien y el reparto equitativo del precio obtenido¹¹.

Desde un punto de vista procesal, la Ley de Enjuiciamiento Civil determina cuál deberá ser el cauce adecuado para solucionar un conflicto en función de la materia. El artículo 250.1.16 LEC establece expresamente que “se decidirán por los trámites del juicio verbal las demandas en las que se ejercite

⁸Sentencia del Tribunal Supremo nº. 175/1999, de 8 de marzo de 1999. En esta sentencia, el Tribunal Supremo resuelve un conflicto en el que varios hermanos, copropietarios de varias fincas procedentes de una herencia, habían realizado la partición adjudicándose cada uno una cuarta parte indivisa. En base a estos hechos, el Alto Tribunal concluye en que la acción de división de la cosa común o “actio communi dividundo” constituye un derecho indiscutible e incondicional de cualquier comunero.

⁹ Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil. *Gaceta de Madrid*, núm.206, de 25 de julio de 1889. Artículo 400.2. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>

¹⁰Editorial Aranzadi. (s.f.). División de la cosa común. Obtenido de https://guiasjuridicas.laley.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAEADWQQU_DMAYF_01uoHZsIA45bN0kJg2EtgpxdVuvjciErtj4dfjtSySFT3nPftTvgeMqcSL2MNytzScAoV0smUc0AhUbDMDtQzg1ITbWf58Ve6MJVT6QrHBuEo2N0ICfo9sF4uF4Y5-3uDsWhBHYQVxGueaxm4-s-vJ548PT-aMkdVgP1yLQ

¹¹Sentencia del Tribunal Supremo nº. 835/2009, de 15 de diciembre de 2009 “ La división material se practica cuando la cosa común es divisible y se puede adjudicar una porción a cada comunero; y la división económica, mediante la venta y el reparto del precio en proporción a la cuota de cada uno, cuando la cosa es indivisible físicamente o jurídicamente o por resultar inservible para el uso a que se destina o por desmerecer su valor”.

la acción de división de la cosa común”. Por tanto, con independencia de la cuantía discutida, la *actio communi dividundo* se tramitará por medio del juicio declarativo verbal y la competencia territorial corresponderá al Juzgado de Primera Instancia del lugar donde se halle el inmueble (art. 52.1.1 LEC).

En lo referente a la naturaleza jurídica de la división de la cosa común, esta ha sido objeto de amplio debate doctrinal, pero puede asegurarse que tanto la doctrina mayoritaria como la jurisprudencia del Tribunal Supremo coinciden en considerar a esta una acción de carácter declarativo. Esto quiere decir que no estamos ante una transmisión de derechos entre los copropietarios, sino ante la concreción de un derecho que ya existía¹²: el derecho de cada comunero a obtener su parte individualizada del bien común.

Esta interpretación ha sido defendida por medio de resoluciones como la Sentencia del Tribunal Supremo 774/2011, de 25 de febrero, que declara que el acto divisorio produce un doble efecto: por un lado, extingue la situación jurídica de comunidad; por otro, modifica el derecho de cada copropietario, adjudicando a cada cual una porción concreta del bien o, en su defecto, el valor correspondiente. Aunque se trata de un acto con consecuencias patrimoniales, no implica una enajenación ni una transmisión de dominio, sino la ejecución del derecho subjetivo reconocido en el artículo 400 CC.

Finalmente, entendemos que la división de la cosa común no genera un nuevo derecho, sino que cambia una cuota abstracta a una titularidad concreta. Por ello, su naturaleza es declarativa, aunque sus efectos puedan tener cierto alcance dispositivo en la medida en que alteran la configuración patrimonial de los comuneros.

En conclusión, como se ha comentado anteriormente, la vía procesal adecuada será el juicio verbal declarativo, conforme al artículo 250.1.16º LEC. Con la entrada en vigor de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero (LOMEJ), debemos recordar que surge la obligación para las partes de, antes de acudir a la vía judicial, haber intentado resolver el conflicto mediante un Medio Adecuado de Solución de Controversias (MASC) como la negociación, la mediación o la conciliación. Solo en caso de fracaso de esta vía podrá interponerse la demanda¹³. Esta vía extrajudicial, de carácter subsidiario, afianza la intervención de todos los copropietarios y la plena validez de la resolución que propugna la división.

¹²Abella Rubio, J.M. (2003). La naturaleza de la división. <https://vlex.es/vid/naturaleza-juridica-division-295332>

¹³Villamarín López, M.L.(2025).*El juicio verbal en el proceso civil*. Aranzadi la ley. <https://www.aranzadilaley.es/MK/PDF/El-juicio-verbal-en-el-proceso-civil/publication.pdf>

3.2. ¿La notificación de la demanda y del resto de actos de comunicación a los demás comuneros puede efectuarse a través del procurador de la parte demandante? 3.3. En caso afirmativo, ¿cuándo debe solicitarse?

En los procedimientos de división de la cosa común, especialmente cuando la copropiedad recae sobre un bien inmueble, resulta de gran importancia prestar atención a cómo se llevan a cabo los actos de comunicación procesal. La notificación correcta de la demanda a todos los comuneros no es simplemente una formalidad: establece una garantía sustancial del derecho de defensa y condiciona la validez de todo el procedimiento¹⁴.

La base legal de estas actuaciones se recoge en los artículos 155 a 162 LEC, que requieren que las notificaciones y emplazamientos se lleven a cabo de forma personal a los demandados. Esta exigencia responde al principio de tutela judicial efectiva recogido en el artículo 24 de la Constitución Española, que apremia a los órganos judiciales a garantizar que todos los interesados tengan conocimiento real y efectivo del proceso, facilitándoles de esta manera intervenir en el procedimiento y defender sus derechos.

En el caso que nos ocupa, en el que la finca está sujeta a un régimen de copropiedad, cada uno de los comuneros debe ser citado de manera individual, ya que la sentencia que declare la división afectará directamente a sus derechos sobre el bien. La legitimación activa y pasiva en este tipo de procedimientos compete exclusivamente a los copropietarios, según lo dispuesto en los artículos 400, 403 y 405 CC. Así que, cualquier comunero puede emprender la acción de división, pero todos los demás deben ser parte del proceso, en caso de que este se diera¹⁵.

La jurisprudencia ha sido clara y constante en este sentido. La Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de febrero de 1970 negó legitimación a los usufructuarios para intervenir en la división, reservándose exclusivamente a los nudos propietarios. Más adelante, en la Sentencia del Tribunal Supremo 258/2008, de 2 de abril de 2008 se volvió a puntualizar que la acción debe resolverse únicamente entre los condueños, sin necesidad de citar a terceros que ostenten derechos reales o de crédito sobre la cosa común. Estos terceros conservarán sus derechos, pero deberán ejercitarlos frente a los nuevos titulares una vez realizada la división.

Partiendo de esta base, surge la cuestión de si los actos de comunicación, entre ellos la notificación de la demanda al resto de comuneros, pueden llevarse a cabo por el procurador del actor. La respuesta en

¹⁴Ochoa Monzó, V. (coord.), (2025), *Los actos de comunicación judiciales*. Aranzadi la ley. <https://www.aranzadilaley.es/MK/PDF/Los-actos-de-comunicacion-judicial/publication.pdf>

¹⁵Sentencia del Tribunal Supremo nº. 3/2004, de 22 de enero. En esta resolución, la Sala recuerda que en las acciones de división de cosa común deben ser demandados todos los cotitulares, al tratarse la excepción de litisconsorcio pasivo necesario de una cuestión de orden público procesal. La omisión de alguno de ellos genera un defecto en la constitución del proceso y puede ser apreciada de oficio por el tribunal, sin que ello cause indefensión, dado que su fin es asegurar la correcta constitución de la relación procesal y el cumplimiento del principio de audiencia bilateral reconocido en el artículo 24 CE.

este caso es afirmativa. El artículo 152.1.2º LEC, establece que los actos de comunicación se realizarán bajo la dirección del Letrado de la Administración de Justicia (LAJ), quien es responsable de su correcta organización. Estos actos podrán ejecutarse o bien por los funcionarios del Cuerpo de Auxilio Judicial, o bien por el procurador de la parte que lo solicite.

Esta nueva facultad atribuida a los procuradores se ve reforzada por el artículo 26.2.8 LEC, que obliga a los procuradores a realizar los actos de comunicación que acuerde el LAJ o que le solicite su representado. Resoluciones como el Auto del Juzgado de lo Mercantil nº1 de Barcelona 145/2017, de 23 de febrero nos muestran cómo la práctica judicial permite que el procurador, con previa autorización, asuma de forma válida las comunicaciones procesales, siempre bajo supervisión judicial. En el texto de la misma se especifica que el procurador será el encargado de llevar a cabo esta tarea, incluyendo la notificación de las medidas y el emplazamiento de las demandadas, previa solicitud de la parte y con autorización del LAJ, asumiendo estas comunicaciones incluso frente a terceros, siempre bajo supervisión.

Así pues, el demandante deberá indicar en su escrito inicial si quiere que los actos de comunicación se lleven a cabo a través de su procurador (art.152.1 LEC). También podría indicarlo posteriormente en un escrito de subsanación, pero lo más eficiente sería solicitarlo en el escrito de demanda, al inicio del procedimiento. Si no lo hace, las notificaciones se realizarán por defecto mediante el Cuerpo de Auxilio Judicial.

En definitiva, en un procedimiento de división de la cosa común la demanda debe notificarse individualmente a cada comunero, pero nada impide que, previa solicitud de la parte y autorización del LAJ, sea el procurador del actor quien lleve a cabo materialmente esos actos de comunicación en nombre del órgano judicial, siempre con sujeción estricta a las garantías legales y constitucionales.

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

Dentro de las distintas alternativas que se propusieron a LIFE para el aseguramiento del control del suelo sobre el que desplegar el parque fotovoltaico, una de las opciones que más peso ha ido adquiriendo es la adquisición directa del terreno. La estrategia resulta, en principio, atractiva por las ventajas ya estudiadas al inicio del presente dictamen. Y es que, como hemos podido observar, la compra de los suelos otorga una seguridad jurídica y un grado de control mayores a lo largo de la vida útil del proyecto, frente a otro tipo de figuras. Sin embargo, como ya sabemos, una de las fincas que se necesitan para la correcta implantación de la planta se encuentra en régimen de comunidad de bienes,

lo que afecta significativamente a la operación. Durante el proceso de negociación, la mayoría de los copropietarios se han mostrado abiertos a la venta de su cuota, pero otros no están dispuestos a desprenderse de ella. Esta circunstancia deja a LIFE ante un escenario poco deseable: quedaría integrado en la comunidad de bienes como un comunero más, pasando a ser titular del 70% de la finca, mientras que los demás copropietarios preservarían el 30% restante, según se aduce de los datos que se nos proporcionan.

Para poder estudiar adecuadamente los posibles riesgos de este nuevo escenario, resulta útil y necesario recordar el funcionamiento de la figura de la comunidad de bienes en nuestro ordenamiento. La regulación básica se halla en los artículos 392 y siguientes del CC, y parte de una premisa esencial: todos los copropietarios son dueños de la cosa, pero en proporción a su cuota; no existe una asignación material concreta de porciones del inmueble hasta que la finca no se divide. Esta manera de comprender la realidad de las cuotas en la comunidad de bienes encaja completamente con lo que ha planteado el Tribunal Supremo. En una sentencia de 16 de febrero de 1991, estableció que, mientras la comunidad permanezca indivisa, cada comunero será poseedor de una cuota ideal sobre el total de los bienes que la compongan. Solo cuando se lleva a cabo la división de la cosa común, esa cuota podrá transformarse en una porción real de cada bien, siempre que éstos sean efectivamente divisibles. Así, aunque cada comunero tiene el derecho de disponer libremente de su cuota individual (art. 399 CC), quien la adquiere no pasa a ser propietario de una “parte aislada” de la copropiedad, sino que entra en la comunidad en la misma posición jurídica que tenía el transmitente.

Este punto es fundamental para entender qué ocurriría en caso de que LIFE, finalmente, optara por adquirir ese 70 %. Pese a convertirse en titular de la mayoría del inmueble, LIFE no estaría obteniendo por ello un derecho pleno y exclusivo sobre el terreno, sino que, pasaría a quedar integrado en un régimen en el que los cambios o alteraciones del bien en copropiedad, deben acordarse con el resto de los copropietarios (art.397 CC). Y es que, pese a poseer una cuota mayor que el resto de los comuneros, estos últimos conservan íntegramente los derechos que ya tenían antes de la transacción¹⁶.

Uno de los derechos que conservan los comuneros que deciden no vender es el derecho de uso, previsto en el artículo 394 CC. Este precepto autoriza a cada copropietario a poder utilizar la cosa común según el destino que se le vaya a dar y siempre que no dañe a los demás. Expuesto de esta manera puede parecer un derecho poco problemático, pero en un proyecto como el que LIFE pretende, puede darse una consecuencia inmediata: sin un pacto específico que atribuya el uso exclusivo, LIFE no puede “ cerrar” la finca ni impedir el acceso a los comuneros que mantienen su

¹⁶Espacio Asesoría. (2019). *Comunidad de bienes: Derechos de los comuneros sobre la cosa común*. Obtenido de <https://espacioasesoria.com/comunidad-de-bienes-derechos-de-los-comuneros-sobre-la-cosa-comun>

30%, aunque la cuota sea mayoritaria. El resto de los comuneros pueden seguir entrando, transitando y llevando a cabo cualquier uso compatible con la naturaleza de la finca, tal y como se venía haciendo antes de la operación

Este límite al uso exclusivo ha sido especificado por la jurisprudencia. Como ejemplo de ello tenemos resoluciones como la Sentencia 239/2015 de 1 de julio de la Audiencia Provincial de Pontevedra que indica que ningún comunero puede realizar un uso exclusivo de la cosa común sin un pacto previo que lo autorice. En caso de que se dé esta situación, el uso se considerará ilícito, por vulnerar el derecho de los demás comuneros. En dicha resolución, en la que uno de los comuneros ocupó exclusivamente la vivienda común sin consentimiento del otro, se reconoció al comunero no “ocupante” un derecho a ser indemnizado por la vulneración de su derecho a utilizar la cosa común. Del mismo modo, la Audiencia Provincial de Málaga en una resolución reciente de 26 de junio de 2025 (529/2025), reafirma que el art.394 CC impide un uso exclusivo de lo común, solo pudiendo considerarse lícito en caso de que haya un acuerdo.

Como conclusión, en tanto no exista un acuerdo específico que atribuya a LIFE el uso exclusivo del terreno, el cual podríamos negociar, el artículo 394 CC autoriza a los comuneros que conservan su 30% a seguir utilizando la finca con pleno derecho. Este derecho no disminuye ni se debilita porque LIFE pase a ser titular de la mayoría. Si LIFE intentara ocupar la finca de una manera exclusiva y sin contar con el resto, estaría actuando al margen del régimen de comunidad y este uso tendría consideración de ilícito.

Desde el punto de vista práctico, LIFE quedaría en una posición francamente frágil: sin un pacto expreso, no se puede garantizar ni la tranquilidad en la posesión ni la exclusión de terceros, todos ellos aspectos esenciales a la hora de implantar una instalación fotovoltaica estable y operativa durante décadas. Explicado de otra manera: con una propiedad fragmentada y sin un acuerdo interno, LIFE no tendría el control mínimo necesario sobre un activo estructural para el proyecto.

En segundo lugar, los comuneros minoritarios siguen participando en las decisiones que se toman en cuestiones de administración y destino de la cosa común. Es diferente decidir sobre un gasto menor que realizar una actuación que suponga transformar la finca en una instalación industrial de generación de energía. Tanto la doctrina como la jurisprudencia han sido firmes al señalar que cualquier cambio relevante en la forma o destino del bien requiere la unanimidad de los copropietarios, no basta con la mayoría.

La Audiencia Provincial de Guipúzcoa especifica a través de su sentencia 697/2020 de 25 de septiembre que el artículo 397 del CC prohíbe a los comuneros realizar alteraciones en la cosa común sin el consentimiento del resto. Se indica que, cualquier intervención que altere la sustancia del bien o

su destino, en el caso sobre el que se resolvía, la división de una vivienda en dos, constituye una modificación que requiere del consentimiento unánime de los comuneros.

En consecuencia, LIFE podría encontrarse con que para colocar paneles, excavar zanjas, instalar maquinaria o modificar caminos internos, necesitaría el apoyo de los comuneros que conservan su 30 %. Todas estas acciones constituyen verdaderas modificaciones sustanciales del terreno que, como ya hemos dicho, requieren el consentimiento de todos los comuneros.

Esta necesidad de unanimidad colocaría a LIFE en una posición vulnerable, dado que bastaría con que uno solo de ellos se negara a permitir las instalaciones para que el proyecto fuera paralizado.

Otro aspecto que requiere un análisis detenido es el derecho de retracto de comuneros que recoge el artículo 1522 CC. Cuando un comunero vende su cuota a un tercero ajeno a la comunidad, el resto de comuneros pueden ejercitar su derecho de adquisición preferente y subrogarse en la posición del comprador. En este contexto, eso significa que, incluso después de haber perfeccionado la compraventa, los comuneros no vendedores podrían forzar la adquisición de la cuota transmitida por el mismo precio y en las mismas condiciones pactadas. Al ser el plazo para ejercitar el derecho de retracto tan breve, de unos 9 días (art.1.524 CC), esta figura genera una clara inseguridad, sobre todo porque la jurisprudencia exige que el retrayente sea conocedor no solo de la existencia de la venta, sino también de todos sus elementos esenciales (precio, condiciones, forma de pago...) ¹⁷. Además, este riesgo no desaparece con la entrada de LIFE: se refleja sobre cualquier transmisión futura de su cuota, lo que afecta directamente a la capacidad de atraer financiación estructurada o inversores.

En definitiva, el derecho de retracto supone que cualquier adquisición parcial de la finca generará una situación jurídicamente frágil si no se articula una solución específica. Mientras exista un 30 % de propiedad en manos de otros comuneros, cualquier transmisión relevante podrá verse condicionada al ejercicio del retracto por parte de los mismos. Además, dado que, como ya se ha explicado, el plazo para ejercitarlo no comienza hasta que el retrayente conoce todas las condiciones de la transmisión, el riesgo puede prolongarse en el tiempo más de lo deseado. Por ello, resulta esencial que neutralicemos este riesgo mediante un pacto expreso de renuncia al retracto, para poder asegurar la estabilidad jurídica y financiera que necesita un proyecto de estas características.

Existe otro derecho que conservan los comuneros y que supone una importante contingencia a tener en consideración: el ejercicio de la ya conocida acción de división de la cosa común prevista en el artículo 400 CC. Los comuneros pueden pedir la división en cualquier momento, dado que no tienen

¹⁷Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona nº. 919/2000, de 5 de octubre de 2001. En esta resolución se reitera doctrina ya asentada por el Tribunal Supremo según la cual el plazo general de nueve días para poder ejercitar el derecho de retracto no se inicia hasta que el retrayente tiene un conocimiento completo, claro y conciso de todos los pactos, condiciones y circunstancias que configuran la transmisión. No será suficiente el simple hecho de saber que la venta se ha producido; además, el retrayente no está obligado a investigar por su cuenta las condiciones del contrato.

la obligación de permanecer en comunidad. Si la finca no es divisible sin que pierda valor, el procedimiento puede terminar en una venta judicial en pública subasta. En este sentido, la Audiencia Provincial de Las Palmas remarca en su sentencia 1030/2023 de 26 de septiembre de 2023 que, cuando se ejercite la acción de división de la cosa común sobre un bien esencialmente indivisible y no exista acuerdo de los copropietarios para su adjudicación, se deberá proceder a la venta en subasta como única salida conforme al artículo 404 CC.

En relación con lo dicho, y para esclarecer posibles dudas, la indivisibilidad no se limita a un plano físico. Tal como subraya la Audiencia Provincial de Valencia en su sentencia 44/2023, de 3 de febrero, esta también puede ser jurídica cuando la división material del bien lo convierte en inservible para su destino económico, que es lo que sucedería en el caso del parque fotovoltaico, donde la división jurídica generaría un desmerecimiento anormal y exigiría costes altos de segregación y adecuación.

En ese escenario, LIFE podría verse abocada a una subasta de la finca que necesita para la instalación de su proyecto, con el riesgo de perderla frente a un tercero o verse forzada a pagar un precio superior para poder conservarla. Incluso sin tener que llegar a ese extremo, la mera amenaza de ejercitar la división de la cosa común puede utilizarse como un elemento de presión por parte de los comuneros minoritarios durante la negociación de la compraventa.

Si sumamos todos estos hechos: derecho de uso, bloqueo en decisiones clave, retracto, acción de división etc. Se llega a la conclusión de que la adquisición del 70 % de la finca no garantiza por sí sola la seguridad jurídica necesaria para la instalación del parque fotovoltaico. La estabilidad que debe tener LIFE para desarrollar, construir y operar la instalación durante un periodo prolongado no puede dejarse al arbitrio de copropietarios con intereses desconocidos.

Por todo esto, además de la compra, es necesario articular un conjunto de pactos y de garantías adicionales que aminoren el riesgo jurídico de manera efectiva. La primera medida de gran importancia es procurar que los comuneros que no venden se comprometan a una renuncia expresa al derecho de retracto. La jurisprudencia permite la renuncia voluntaria a este derecho siempre y cuando se haga de forma clara e inequívoca¹⁸. Por medio de esta renuncia se evita que, ya sea en la operación del inicio o en futuras transmisiones internas del proyecto, los comuneros puedan interferir por medio de un ejercicio sorpresivo de retracto.

Sería aconsejable implementar otra medida, que es la de pactar una indivisión temporal al amparo del artículo 400 CC. En este tipo de pactos, se permite a los comuneros comprometerse a mantener la finca indivisa durante un plazo determinado (como máximo diez años, prorrogable por acuerdo

¹⁸Sentencia del Tribunal Supremo, de 11 de octubre de 2001. En esta resolución se establece que la renuncia al derecho de retracto sólo será válida si se formula de manera expresa, concreta y terminante.

posterior y pudiendo pactarse tantas prórrogas sucesivas como se deseen siempre que se respete el límite de años¹⁹), impidiendo que cualquiera de ellos dé inicio a la acción de división durante este tiempo. Para LIFE, este pacto añade un colchón de seguridad que abarca la fase crítica del proyecto: la obtención de licencias, la construcción de la planta y los primeros años de explotación.

También se pueden constituir medidas complementarias como servidumbres de paso, acceso, evacuación, instalación o no edificación que permitan asegurar el despliegue de la infraestructura eléctrica incluso aunque LIFE no fuera propietaria del 100%. Estas servidumbres, una vez inscritas, vinculan a los comuneros actuales y también a quienes adquirieran sus cuotas en un futuro.

De manera global, todas estas medidas permiten transformar un escenario en un principio problemático, donde se pretende la adquisición parcial de un inmueble afectado por una comunidad de bienes, en un marco jurídico más estable y compatible con las necesidades de un proyecto fotovoltaico. Por tanto, aunque la compra del 70% es viable desde el punto de vista legal, su eficacia depende de que vaya siempre acompañada de un conjunto perfecto donde se den pactos y garantías que reducen los riesgos inherentes a la comunidad y que aseguran a LIFE la estabilidad y el control que se necesitan para el desarrollo del proyecto a largo plazo.

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

Al plantearse la adquisición de los terrenos sobre los que se instalaría el parque fotovoltaico, a simple vista, las condiciones que se prometen parecen las óptimas: no existe peligro de contaminación, ni derechos de terceros que puedan impedir la compraventa pacífica del bien. Pero, lo cierto es, que en el área de operaciones inmobiliarias de gran envergadura como la presente, un simple análisis superficial del bien que se va a adquirir resulta insuficiente para garantizar al máximo posible el éxito y la seguridad de la compra. El suelo no es un elemento accesorio, sino que es el pilar fundamental sobre el que se va a sostener todo el proyecto, aquello que soportará no solo el peso de las instalaciones, sino también las licencias, la posible financiación y los resultados económicos que se obtengan de la explotación. Es por esto que la decisión final de adquirir el suelo no puede descansar exclusivamente en las promesas, tal vez vacías, de los vendedores.

Antes de tomar decisiones trascendentales como la de adquirir el suelo, se debe hacer un proceso de revisión de que todos los detalles que puedan afectar al éxito de la operación están bajo control. Este trabajo de comprobación se ejecuta a través de un proceso de *due diligence*. Esta es una herramienta

¹⁹De Verda y Beamonte, J. R. (2024). La división de la Cosa Común. *Revista de Derecho Civil*, XI, 1-74.

empleada habitualmente en los procesos de adquisición de empresas y se trata de un estudio profundo y estructurado sobre el activo que se pretende adquirir, con el objetivo de que el comprador pueda tener una imagen realista del estado del bien cuando lo va a comprar. No es un simple análisis jurídico, sino un ejercicio destinado a contrastar la información aportada por el vendedor con la realidad del bien que se pretende comprar, con el fin de esclarecer la situación y sacar a la luz aspectos que no son perceptibles a simple vista, garantizando así la seguridad del sujeto que la encarga²⁰.

Esta práctica nos lleva a reconstruir la historia del terreno: el tipo de actividades desarrolladas en él, si existieron instalaciones potencialmente contaminantes, si hubieron servidumbres de paso no documentadas, ocupaciones legales o expedientes de tipo administrativo que estuvieran abiertos. Muchas de estas cuestiones no constan en el Registro de la Propiedad y solo se pueden vislumbrar haciendo una visita al terreno, consultando archivos de tipo administrativo o revisando la información de tipo ambiental o de tipo urbanístico. Lo que queda claro es el objetivo de este proceso: averiguar si el terreno es apto o no para el uso que LIFE tiene intención de darle y, en su caso, en qué condiciones.

Dentro de esta revisión, lo referente a cuestiones ambientales merece especial atención. La *due diligence* ambiental no se limitará a comprobar si existe o no contaminación visible; su objetivo es identificar por un lado los problemas actuales y por otro los riesgos potenciales que, en un futuro, pudieran traducirse en obligaciones de limpieza, restricciones de uso o sanciones.

Existen múltiples riesgos a tener en consideración, y es que, en terrenos rústicos es relativamente habitual encontrar restos de fosas sépticas antiguas, vertidos de tipo agrícola, acumulaciones de residuos o servidumbres de paso no mencionadas durante el proceso de negociación. Muchas de estas afecciones se reconocen solamente recorriendo la finca, hablando con quienes la conocen y estudiando la documentación histórica o las bases de datos ambientales²¹. Una *due diligence* que se limite a lo documental podría descartar precisamente lo más problemático.

Esta información nos permite valorar si el riesgo ambiental se puede asumir o si puede comprometer la operación. En muchos mercados y cada vez con más frecuencia, también en España, la aparición de un pasivo de tipo ambiental y de carácter relevante, basta para frenar la compraventa por completo²².

Si se diera la presencia de contaminación, esta puede desencadenar procedimientos administrativos, limitar el uso del terreno u ocasionar responsabilidades que requerirían una gestión prolongada,

²⁰Vinanches, F & Jiménez de Parga, M. (2022). Due Diligence desde una perspectiva legal. *Revista de Contabilidad y Dirección*(34), 97-110. Obtenido de https://accid.org/wp-content/uploads/2023/06/Due-Diligence-desde-una-perspectiva-legal_watermark.pdf.

²¹Capote, J. (2022). *Revista de Contabilidad y Dirección*. 34, 111-125. Obtenido de https://accid.org/wp-content/uploads/2023/06/Due-Diligence-desde-una-perspectiva-ambiental_watermark.pdf

²²Capote, J. (2022). *Revista de Contabilidad y Dirección*. 34, 111-125. Obtenido de https://accid.org/wp-content/uploads/2023/06/Due-Diligence-desde-una-perspectiva-ambiental_watermark.pdf. Define el pasivo ambiental como “ la suma de los daños no compensados producidos por una empresa al medio ambiente a lo largo de su historia, en su actividad normal o en caso de accidente”.

compleja y costosa. Así pues, más que un simple trámite, la *due diligence* ambiental se convierte en un auténtico punto de partida de la operación. Sin esta, LIFE podría enmarcarse en un escenario repleto de incertidumbre y, además, verse involucrada en situaciones que, aunque no sean responsabilidad suya²³ podrían afectar materialmente al proyecto.

Asimismo, se deberá comprobar otro aspecto fundamental para la instalación del proyecto fotovoltaico: el régimen urbanístico del suelo. Ciertamente es que todo terreno forma parte de una clasificación urbanística: urbano, urbanizable o no urbanizable. Dicha clasificación determina en buena medida qué puede hacerse con el mismo²⁴. El conocido como suelo rústico es, por lo general, el suelo no urbanizable, es decir, suele tratarse de terrenos que se mantienen fuera del desarrollo urbano por sus valores naturales o por la función que deben cumplir en el territorio. La decisión de calificarlos de esta manera está en manos del planificador designado para tal función. Ni el Registro de la Propiedad ni el Catastro ofrecen esta información, dado que no son instrumentos que certifican la clasificación²⁵.

Para tener el conocimiento de si un suelo es urbano, urbanizable o no urbanizable (rústico), y qué usos puede admitir, hay que acudir al planeamiento municipal, más concretamente, al Plan General de Ordenación Urbana o documento equivalente aprobado por el Ayuntamiento²⁶. El planeamiento es una norma reglamentaria que diseña el mapa de usos del municipio: qué se puede construir en cada zona, cuántas plantas, qué distancia a linderos, qué dotaciones deben tener y qué cesiones urbanísticas son exigidas.

Esta información la podemos conseguir, en la práctica, mediante la cédula urbanística o ficha urbanística, la cual es un certificado que emite el Ayuntamiento indicando la clasificación y

²³Editorial Aranzadi. (s.f.). Principio: "Quien contamina paga". Aranzadi. Obtenido de https://guiasjuridicas.laley.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAE2OQWvDMAyF_40vhRGzwU6-pO1hMMboQtIVSURi5kiuLKf1v5_bMJhA6El6PL5LRikd3tRdskfaDUwKiyfYRZjApEJmZXGdZDQKfXKNgUEzhAMPzt6lX7GDvt5ZRpS2VKWSE6YnH0xaebrB6x-AvVMLciW5cfRHb-be9nnV2vNipKqwZ39hKRozj_N77V18ycEGeZPmNAdRVieIMWbCfRTOb4ev_--NqvWrF5p-5kh1HkAxT0EpPGPAmIM5cShoj72yKnm5aUSvNEehHPC4Jpf9m68cSUBAAA=WKE El principio "quien contamina paga" constituye la base sobre la que se asienta el régimen jurídico ambiental español: impone al causante de la contaminación la obligación inicial de prevenir, reparar y asumir los costes derivados del daño ambiental. Así lo recoge la doctrina administrativa y la normativa estatal sobre responsabilidad medioambiental, que ubican al contaminador como sujeto obligado a la restauración del suelo y a la financiación de las medidas necesarias para restablecer su estado previo, por lo que no se imputaría responsabilidad alguna a la compradora (LIFE en este caso).

²⁴Editorial Aranzadi. (s.f.). *Clasificación del suelo*. Obtenido de https://guiasjuridicas.laley.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEACWNUwoCMRBF_yb1LojYTJW1sLCRILbj5rIE44zMZIX8vY-93Tkcun5FpT8p2YpQcqbfbfhtHA-7fXjDvKjQtSyQhsDuxaNM62nb3tXfaQpbj71F-iMxhteWBbQEOYKtokblldIZvt_fQBVJPQqAAAAA=WKE#I13

²⁵Sentencia del Tribunal Supremo, de 30 de mayo de 2014. En esta resolución se dispone que la calificación catastral debe integrarse con la legislación urbanística y que un terreno sólo podrá reputarse como urbano tras la aprobación del instrumento de desarrollo correspondiente. Además, especifica que el suelo delimitado por el planeamiento general debe considerarse rústico mientras dicho instrumento no haya sido aprobado. De esta manera, podemos entender que estos órganos administrativos no se encargan de clasificar el suelo.

²⁶Editorial Aranzadi. (s.f.). *Clasificación del suelo*. Obtenido de https://guiasjuridicas.laley.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEACWNUwoCMRBF_yb1LojYTJW1sLCRILbj5rIE44zMZIX8vY-93Tkcun5FpT8p2YpQcqbfbfhtHA-7fXjDvKjQtSyQhsDuxaNM62nb3tXfaQpbj71F-iMxhteWBbQEOYKtokblldIZvt_fQBVJPQqAAAAA=WKE#I13

calificación del suelo, los usos permitidos y todas aquellas condiciones urbanísticas relevantes²⁷. En las *due diligence* inmobiliarias suelen participar arquitectos, que analizan si el proyecto que se pretende llevar a cabo encaja en esas condiciones que se están requiriendo.

Una vez realizada la previa verificación ambiental y urbanística²⁸, la protección jurídica empieza a tomar forma por medio de la propia estructura del contrato de compraventa. Elevar el acuerdo a escritura pública es muy importante, esencial, pero lo indudablemente decisivo es la inscripción inmediata en el Registro. Dicha inscripción convierte a LIFE en un tercero protegido frente a cargas o derechos no inscritos, dotándolo de esta manera un escudo jurídico frente a reclamaciones no previstas²⁹. Si alguien se presentara alegando un derecho no registrado, difícilmente podrá hacer valer dicho derecho frente a LIFE.

Si bien la Ley 7/2022 ha introducido nuevas obligaciones registrales, conviene tener en cuenta que el Registro no certifica la “salubridad” del suelo. El artículo 98.3 de la Ley impone a todos los titulares la obligación de declarar si en la finca transmitida se han realizado actividades potencialmente contaminantes, obligando así al registrador a suspender la inscripción en caso de ausencia de dicha manifestación; por otro lado, el artículo 99 exige coordinar el procedimiento de declaración de suelo contaminado con el Registro, que deberá reflejar tanto el inicio del expediente como la declaración final mediante notas marginales.

Las notas marginales y las declaraciones del transmitente aportan transparencia, pero no suplen una revisión ambiental completa. Por eso, la verdadera protección para LIFE sigue dependiendo de aquella información que se ha obtenido de la *due diligence* y, sobre todo, de lo que se pacte en el contrato.

En el plano contractual, por otra parte, las manifestaciones y garantías del vendedor, lejos de ser algo formal, son el mecanismo que permite trasladar a quien vende la responsabilidad. Se trata de una serie de declaraciones que hace el vendedor sobre el estado del bien y de las cuales tendrá que responder en caso de que fueran falsas³⁰. Es imprescindible que dichas declaraciones sean formuladas de manera precisa, sin ambigüedades, sin frases hechas. El vendedor debe afirmar con claridad que la finca no está contaminada, que no existen expedientes ambientales abiertos, que no hay arrendatarios,

²⁷ Editorial Aranzadi. (2020). *¿Qué es y para qué sirve una Due Diligence Inmobiliaria?* Obtenido de <https://www.legaltoday.com/practica-juridica/derecho-civil/civil/que-es-y-para-que-sirve-una-due-diligence-inmobiliaria-2020-11-16/>

²⁸ Se recomienda complementar la revisión ambiental, jurídica y urbanística con una *due diligence* fiscal, a fin de identificar posibles contingencias tributarias (IBI, plusvalía, IVA/ITP) y garantizar que el precio pactado refleje fielmente la situación fiscal del activo.

²⁹ Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 58, de 27 de febrero de 1946. Artículo 34. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1946-2453>

³⁰ Editorial Aranzadi. (2022). *Representations and Warranties (R&W) e Indemnities en las operaciones de M&A*. Obtenido de <https://www.legaltoday.com/opinion/articulos-de-opinion/representations-and-warranties-rw-e-indemnities-en-las-operaciones-de-ma-2022-09-23/>

ocupantes o servidumbres ocultas, y que el uso que se ha previsto no contradiga ninguna limitación del planteamiento urbanístico. Solamente de esta manera, estas afirmaciones dejan de ser un acto de confianza y pasan a ser obligaciones exigibles. Esta es una forma de reforzar y ampliar la protección que ofrece el régimen de saneamiento del Código Civil (arts 1.474 y siguientes).

Es preciso decir que la eficacia de todas estas manifestaciones y garantías depende de que vayan unidas a mecanismos que a su vez aseguren su cumplimiento. Sin una estructura que permita exigir responsabilidad al vendedor y sin ninguna medida económica que asegure su efectividad, hasta las garantías mejor redactadas tienen el riesgo de quedarse en meras afirmaciones sin una consecuencia práctica. Por todo esto, el contrato debe incluir un régimen de responsabilidad claro y operativo, además de procedimientos de reclamación estructurados y garantías que aseguren el resarcimiento económico de los daños causados por el incumplimiento.

Una opción interesante sería constituir garantías específicas como un aval bancario o una cuenta *escrow* durante un periodo de tiempo razonable tras la compra. El aval bancario ofrece una red de seguridad, dado que, en caso de que el vendedor incumpliera, el banco respondería del incumplimiento, protegiendo así a LIFE. Por otro lado, la cuenta de *escrow* permite depositar una parte del precio en manos de un tercero neutral hasta que se cumplan las condiciones que decidan las partes. De esta manera, si se produjera un problema relevante después de perfeccionar la compraventa, como una contaminación no detectada, la existencia de una servidumbre no declarada o la presencia de ocupantes, LIFE podría obtener una reparación ágil sin necesidad de iniciar un procedimiento judicial largo y costoso. Otra alternativa sería la de incluir cláusula penal (arts.1152 y siguientes del CC), a través de la cual se fijaría una cuantía fija en concepto de indemnización en caso de incumplimiento del vendedor.

Del mismo modo, si durante la *due diligence* surgen interrogantes que no pueden descartarse con la información disponible, por ejemplo, un informe ambiental inconcluso o indicios de una afección no confirmada, LIFE no debería verse obligada a asumir un riesgo que aún no puede valorar.

Para estos casos, la herramienta más interesante sería la de la inclusión de una condición suspensiva, de modo que la compraventa sólo desplegaría efectos cuando el vendedor acreditara la inexistencia del riesgo de manera satisfactoria o bien hubiera procedido a su subsanación³¹. Esta técnica impide que la operación avance mientras persisten incertidumbres capaces de comprometer el desarrollo posterior del proyecto.

³¹Sentencia del Tribunal Supremo nº.1174/2008, de 9 diciembre 2008. Establece que la condición suspensiva “impone un aplazamiento del negocio convenido” y subordina la eficacia del contrato a un hecho futuro e incierto, de modo que, no cumpliéndose la condición en el plazo pactado, “no llegaron a surgir las obligaciones de ambas partes sujetas a ella”.

En conjunto, las medidas de protección de LIFE no descansan en un único instrumento aislado, sino en un sistema coherente de garantías que se dan de manera sucesiva y que se refuerzan entre sí. La investigación previa consiste en descubrir contingencias que, tal vez hubieran podido pasar inadvertidas; la inscripción registral asegura la protección frente a cargas no inscritas y preserva la posición jurídica del adquirente; y el contrato, por medio de declaraciones precisas, que estructura un régimen de responsabilidad bien definido y garantías económicas efectivas, traslada al vendedor los riesgos propios de la situación preexistente del terreno.

En un proyecto fotovoltaico, donde el suelo constituye el soporte esencial de cualquier actividad, esta arquitectura de protección no es un simple requisito formal, sino una condición esencial para la viabilidad económica y jurídica de la inversión. La operación sólo se puede llevar a cabo con seguridad cuando se tiene la comprensión rigurosa del bien(a través del proceso de *due diligence*), un contrato perfectamente estructurado y garantías que aseguren la reparación de cualquier contingencia que pueda ocurrir. Solamente así se puede prosperar con la certeza de que el terreno adquirido no oculta un riesgo capaz de comprometer la integridad del proyecto.

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

Cuando el vendedor no muestra toda la información sobre el terreno intencionadamente, no solo tenemos que considerar como relevante el engaño en sí, sino que lo que realmente sucede es que se está entregando algo distinto a lo prometido (art.1.445 CC). En una compraventa como la que LIFE pretende llevar a cabo, el valor real del terreno depende completamente de que este pueda destinarse al uso pactado, de modo que, si esta premisa falla, el contrato queda vacío.

Para poder comprender las acciones que nos ofrece el ordenamiento para poder defendernos ante situaciones como la que se nos plantea, hay que conocer cuales son las obligaciones de la parte vendedora en el contrato de compraventa. De manera resumida, el vendedor tiene tres obligaciones principales: entregar la cosa objeto del contrato (arts. 1.445 y 1.561 CC), conservar ese bien hasta la transmisión (art.1.094 CC) y garantizar el saneamiento del mismo, es decir, asegurar que se va a responder frente a defectos ocultos y perturbaciones de terceros (art.1.461 CC). Una vez conocidas las obligaciones del vendedor, podemos concretar cuáles son las herramientas o acciones que tiene LIFE para defenderse cuando su derecho a recibir la cosa por la que ha pagado un precio cierto se ve perjudicado.

Una de las alternativas más directas sería la de ejercitar la acción de saneamiento por vicios ocultos (art.1.484 CC). Esta figura nos es útil cuando el terreno presenta defectos no visibles y anteriores a la

venta que impiden su aprovechamiento normal o lo reducen de forma significativa. Ejemplos de ello serían la contaminación, afecciones ambientales, estructuras enterradas etc. El sentido de esta acción viene de que el vendedor debe entregar un bien apto para el uso que se haya pactado, y este deberá responder aún cuando ignorara el defecto (art.1.485 CC), siempre que este no fuera reconocible con una revisión superficial. En este sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo 211/2006, de 24 de febrero, resolvió un asunto sobre la compra de una finca rústica en la que el adquirente alegaba problemas con el suministro de agua y riego como vicios ocultos; la Sala desestimó el recurso de casación interpuesto, confirmando la sentencia que dispuso que dichos defectos eran manifiestos y que el comprador, al haber estado explotando la finca durante varios meses, debía haberlos conocido.

Ante esta situación LIFE podría optar por resolver el contrato de compraventa o mantenerlo con una rebaja proporcional del precio. Si además el vendedor conocía el problema y aun así lo ocultó, la ley permite reclamar daños y perjuicios (art.1.486 CC). Estos dos últimos conceptos no pueden ser reclamados al mismo tiempo y es que, tal como se concretó en la sentencia de la Audiencia Provincial de A Coruña 407/2023, de 7 de noviembre: la acción *quantum minoris* y la indemnización recogida en el art. 1486 CC no pueden dar lugar a una doble compensación por el mismo concepto. La rebaja en el precio no tiene una finalidad indemnizatoria, sino que busca restablecer el equilibrio contractual compensando el coste de reparación, por lo que no procede reclamar al mismo tiempo una indemnización por daños y perjuicios derivados de los mismos defectos. Los daños y perjuicios sólo procederán en la acción de rescisión respecto de perjuicios adicionales cuando el vendedor actuó de mala fe.

En caso de que lo oculto no fuera un defecto físico, sino un conflicto sobre el “título” (por ejemplo, la existencia de un tercero con un derecho preferente, un derecho de servidumbre no aparente o la copropiedad sobre el terreno) empezáramos a plantear la interposición de la acción de saneamiento por evicción (art.1.474 y ss. CC). La evicción se da cuando el comprador pierde el bien, total o parcialmente, por pesar sobre él un derecho anterior. En estos casos, la ley es especialmente tajante con el transmitente: deberá responder aunque el contrato no diga nada al respecto y solo se podrá librar en caso de que el comprador asumiera conscientemente el riesgo. En tal caso, LIFE tendría derecho a recuperar la cuantía equivalente al valor del terreno en el momento de la evicción, los frutos o rentas que se le hubiera obligado a devolver, los gastos que le hubiera podido ocasionar el conflicto y en caso de que hubiera habido mala fe, los daños y perjuicios sufridos. Incluso cuando la pérdida no fuera total, si la parte afectada fuera de tal relevancia que sin ella no se hubiera comprado el terreno, también podría reclamar la resolución (art.1.479 CC).

En el caso de que apareciera una carga oculta como por ejemplo, una servidumbre no mencionada en la escritura, el ordenamiento prevé la posibilidad de rescindir el contrato o reclamar una indemnización (art.1.483 CC). Pero para ser precisos, cabe decir que la jurisprudencia del Tribunal

Supremo ha declarado en diversas resoluciones como la 596/2010, de 30 de septiembre que para que las cargas ocultas sean consideradas como evicción, deben consistir en derechos reales y no limitaciones legales del dominio que forman parte de la propiedad en sí misma.

Además de estas acciones previstas en el Código Civil, el ocultamiento de información esencial constituye un incumplimiento contractual en sentido estricto. El artículo 1.101 CC esclarece que quien incumple con sus obligaciones, ya sea por dolo, negligencia o por contravenir lo estipulado en el contrato, deberán indemnizar los daños y perjuicios ocasionados. Por otro lado, el artículo 1.124 añade que, en el caso de las obligaciones recíprocas, como las que surgen en un contrato de compraventa, el perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o solicitar la resolución del contrato, en ambos casos con la compensación correspondiente.

En una operación como la que va a ejecutar LIFE, el hecho de que el terreno a comprar no pudiera destinarse al uso fotovoltaico previsto, ya sea por estar contaminado, o afectado por limitaciones no declaradas o porque presenta problemas que alteran de manera relevante su utilidad, no supone una irregularidad menor: se trata de un incumplimiento que frustra la finalidad económica del contrato.

Desde un punto de vista estratégico, el tiempo de reacción es tan importante como la acción que se elija. Las acciones por vicios ocultos ofrecen un plazo muy corto de apenas seis meses desde la entrega de la cosa (art. 1490 CC). Cabe mencionar que la naturaleza de este plazo ha sido debatida por la doctrina, llegando finalmente a la conclusión de que es un plazo de caducidad que no se interrumpe y que obliga a detectar el problema y reclamar con rapidez. Esto ha quedado claro en resoluciones del Tribunal Supremo como la sentencia 478/2010 del 8 de julio que declara que “las acciones de saneamiento por vicios ocultos se extinguen a los seis meses, contados desde la entrega de la cosa vendida y se trata de un plazo de caducidad, como reiteradamente ha mantenido esta Sala en sentencias de 9 de noviembre de 1990, 6 de noviembre de 1995, 27 de noviembre de 1999 y 28 de septiembre de 2000, que implica la extinción del derecho que nace con un plazo de vida.” o en otras más recientes como la sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla 421/2021, de 25 de noviembre.

En cambio, en el caso de las acción de saneamiento por evicción, a diferencia de lo establecido para cuando se quiere atacar la aparición de cargas o servidumbres no aparentes (art. 1.483 CC), donde la ley establece un plazo de un año desde la escritura para pedir la resolución y otro año desde que se conoce la carga para reclamar solo la indemnización, en este caso, no se tiene un plazo concreto para reclamar, por lo que habrá que aplicar el plazo general de 5 años de reclamación de las acciones personales establecido en el artículo 1.964 CC. Así se expresa en el texto de la Sentencia del Tribunal Supremo 857/2007, de 17 de julio, al descartar que el saneamiento por evicción queda sometido a los plazos de caducidad previstos para las acciones por vicios ocultos o cargas no aparentes, y confirmar

que la acción por evicción se rige por el plazo general de prescripción (entonces 15 años; hoy, 5 años tras la reforma introducida por la Ley 42/2015, de 5 de octubre).

Por su parte, las acciones generales por incumplimiento contractual (arts. 1101 y 1124 CC), con el plazo de prescripción algo más extenso del artículo 1964 Código, darían mayor tiempo de reacción a LIFE, aunque tienen unas exigencias probatorias mayores: demostrar el incumplimiento, el nexo causal entre el hecho y el resultado y el alcance del daño³².

En definitiva, la estrategia más interesante sería la de combinar las distintas acciones: aprovechar la protección más directa de la acción de saneamiento por vicios ocultos y, al mismo tiempo, la mayor amplitud temporal de las acciones generales por incumplimiento contractual. Así se podrá blindar la cobertura frente a variedad de posibles contingencias que pongan en peligro el proyecto.

Desde la perspectiva medioambiental, se añade además una capa relevante. Pese a que el principio general es el de “quien contamina paga” (art.191.2 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea), la Ley 7/2022, en su artículo 100 permite que la Administración exija la descontaminación subsidiariamente al propietario actual del suelo, aún cuando este no fuera quien causó el daño. De todos modos, ese propietario tendrá el derecho de repetir contra el causante originario de la contaminación³³. Por lo tanto, en caso de que LIFE se viera obligada a tener que descontaminar un terreno adquirido por un defecto preexistente no mencionado, estaría totalmente legitimada para reclamar la devolución de dicho importe a los transmitentes.

En definitiva, en caso de que los vendedores hubieran ocultado información relevante que comprometiera la correcta instalación del proyecto, LIFE no quedaría desamparada. El saneamiento por vicios ocultos, la evicción, el incumplimiento contractual y la acción de repetición en materia medioambiental conforman un régimen coherente de mecanismos de defensa que otorgan al comprador la oportunidad de equilibrar la balanza y proteger la viabilidad de la operación. No se tiene un único recurso, sino un sistema robusto pensado para complementar la seguridad que el contrato debía haber proporcionado desde un inicio.

³²Editorial Aranzadi. (2025). *Responsabilidad contractual*. Obtenido de https://guiasjuridicas.laley.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUMTcwNDtbLUouLM_DxbIwMDCwNzA0uQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAZ3N9_jUAAAA=WKE#I143

³³Rubiales, Í. S. (2022). Título IX: responsabilidad, vigilancia, inspección, control y régimen sancionador (arts. 104 a 118). *Revista Aragonesa de Administración Pública*, (21), 641-667. Obtenido de: [file:///D:/Users/Usuario/Downloads/Dialnet-TituloIXResponsabilidadVigilanciaInspeccionControl-8509609%20\(2\).pdf](file:///D:/Users/Usuario/Downloads/Dialnet-TituloIXResponsabilidadVigilanciaInspeccionControl-8509609%20(2).pdf)

7. Conclusiones

1. Tras el análisis del asunto, puede concluirse que la viabilidad del proyecto no solo depende de escoger la figura jurídica adecuada para su constitución, sino de garantizar, en la medida de lo posible, la futura seguridad de LIFE frente a posibles contingencias post contractuales (de carácter registral, ambiental etc), las cuales podrían frustrar cualquier expectativa económica que esta tuviera sobre el desarrollo del plan. Así pues LIFE, deberá construir una estructura sólida que evite la incertidumbre y que , a su vez, posibilite trabajar con estabilidad desde el primer día.
2. El hecho de que se busque dar un uso tan prolongado en el tiempo al parque hace conveniente el no limitarse a estudiar la situación actual de los terrenos, sino que se debe tratar de anticipar cómo podrían evolucionar con el tiempo. Optar por un sistema que permita a LIFE adaptarse a los cambios que puedan surgir con el tiempo es la opción más acertada y razonable, tanto si los cambios son de carácter técnico, como económico o de titularidad, y de esta manera, no sería necesario verse obligada a renegociar con nuevos propietarios o a enfrentarse a bloqueos imprevistos. En un proyecto con una previsión temporal de treinta años, la flexibilidad pasa a ser una forma de protección.
3. Igualmente, resulta recomendable que LIFE concentre todas las cuestiones de importancia del proyecto en un único marco contractual, claro y autosuficiente. Un contrato bien argumentado no solo solventa lo inmediato, sino que evita la aparición de nuevos problemas. Ofrecer un panorama de auténtica certidumbre en la actualidad es, en este caso, la mejor manera de proteger la operación del mañana.
4. En definitiva, teniendo en cuenta el volumen de la inversión, LIFE no debería aspirar a una solución que simplemente cumpla las exigencias legales mínimas, sino que debería construir la operación buscando aprovechar al máximo posible las opciones que le ofrece el ordenamiento para reforzar su posición. Diseñar la operación incluyendo mecanismos de anticipación y de refuerzo de la seguridad jurídica (una *due diligence* exhaustiva y un contrato perfectamente diseñado además de otros) no solo aminora riesgos, sino que facilita su eventual financiación externa y genera la confianza necesaria para que el parque pueda desarrollarse sin sobresaltos.

En Madrid, a 17 de diciembre de 2025

Fdo. Itziar Leo Echarri

BIBLIOGRAFÍA

LEGISLACIÓN

- Constitución Española. (1978). *Boletín Oficial del Estado*
- Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. (2000). *Boletín Oficial del Estado*
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. *Boletín Oficial del Estado*
- Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. *Boletín Oficial del Estado*
- Ley 8/2021, de 2 de junio, por la que se reforma la legislación civil y procesal para apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica, *Boletín Oficial del Estado*
- Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia. *Boletín Oficial del Estado*
- Ministerio de Justicia. (1946). Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. *Boletín Oficial del Estado*
- Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil. *Gaceta de Madrid*, núm.206, de 25 de julio de 1889.
- Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, 2012, DO C326/51. *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Boletín Oficial del Estado.*

ARTÍCULOS DE REVISTA

- Abella Rubio, J.M. (2003). La naturaleza de la división. <https://vlex.es/vid/naturaleza-juridica-division-295332>
- Bustos Moreno, Y. (2023). Nuevas aplicaciones sobre los derechos reales de edificación ante el desarrollo sostenible. *Revista CESCO de Derecho de Consumo*(48), 96-119. Obtenido de: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=9611406>
- Capote, J. (2022). *Revista de Contabilidad y Dirección*(34), 111-125. Obtenido de https://accid.org/wp-content/uploads/2023/06/Due-Diligence-desde-una-perspectiva-ambiental_watermark.pdf
- De Verda y Beamonte, J. (2024). La división de la Cosa Común. *Revista de Derecho Civil*, *XI*(5), 1-74.
- Rubiales, Í. S. (2022). Título IX: responsabilidad, vigilancia, inspección, control y régimen sancionador (arts. 104 a 118). *Revista Aragonesa de Administración Pública*(21), 641-667. Obtenido

de:file:///D:/Users/Usuario/Downloads/Dialnet-TituloIXResponsabilidadVigilanciaInspeccion Control-8509609%20(2).pdf

- Vinanches, F & Jiménez de Parga, M. (2022). Due Diligence desde una perspectiva legal. *Revista de Contabilidad y Dirección*(34), 97-110. Obtenido de https://accid.org/wp-content/uploads/2023/06/Due-Diligence-desde-una-perspectiva-legal_wa termark.pdf.

PÁGINAS WEB

- Editorial Aranzadi. (2020). ¿Qué es y para qué sirve una Due Diligence Inmobiliaria? Obtenido de <https://www.legaltoday.com/practica-juridica/derecho-civil/civil/que-es-y-para-que-sirve-una-due-diligence-inmobiliaria-2020-11-16/>
- Editorial Aranzadi. (2022). Representations and Warranties (R&W) e Indemnities en las operaciones de M&A. Obtenido de <https://www.legaltoday.com/opinion/articulos-de-opinion/representations-and-warranties-rw-e-indemnities-en-las-operaciones-de-ma-2022-09-23/>
- Editorial Aranzadi. (2025). Responsabilidad contractual. Obtenido de https://guiasjuridicas.laley.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUmTcwNDtbLUouLM_DxbIwMDCwNzA0uQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAZ3N9_jUAAAA=WKE#I143
- Editorial Aranzadi. (s.f.). Clasificación del suelo. Obtenido de https://guiasjuridicas.laley.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAEACWNuwoCMRBF_yb1LojYTJW1sLCRILbj5rIE44zMZIX8vY-93TkcuN5FpT8p2YpQcqbjbftHA-7fXjDvKjQtSyQhsDuxaNKM62nb3tXfaQpbj71F-iMxhteWBbQEOYKtokbIldIZvt_fQBVPJPQqAAAAA==WKE#I13
- Editorial Aranzadi. (s.f.). División de la cosa común. Obtenido de https://guiasjuridicas.laley.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAEADWQQU_DMAYF_01uoHZsIA45bN0kJg2EtgpxdVuvjcjiErtj4dfjtSySFT3nPftTvgeMqcSL2MNytzScAoV0smUc0AhUbDMDtQzg11TbWf58Ve6MJVT6QrHBuEo2N0ICfo9sF4uF4Y5-3uDsWhBHYQVxGueaxm4-s-vJ548PT-aMkdVgP1yLQ
- Editorial Aranzadi. (s.f.). Principio: "Quien contamina paga". Aranzadi. Obtenido de https://guiasjuridicas.laley.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAEAE2OQWvDMAyF_40vhRGzwU6-pO1hMMboQtIVSURi5kiuLKf1v5_bMJhA6El6PL5LRikd3tRdskfaDUwKiyfYRZjApEJMZXGdZDQKfXKNGUEzhAMPzt61X7GDvt5ZRpS2VKWsEE6YnH0xaebrB6x-AvVMLciW5cfRHb-be9nnV2vNipKqWZ39hKRozj_N77V18ycEGeZPmNAdRV

ieIMWbCfRTOb4ev_--NqvWrF5p-5kh1HkAxT0EpPGPAmIM5cShoj72yKnm5aUSvNEehH
PC4Jpf9m68cSUBAAA=WKE

OBRAS DIVULGATIVAS

- Amunátegui Rodríguez, C.(2019). *Comentario de la STS del Tribunal Supremo 642/2019*. de https://www.boe.es/biblioteca_juridica/comentarios_sentencias_unificacion_doctrina_civil_y_mercantil/abrir_pdf.php?id=COM-D-2019-18.
- Espacio Asesoría. (2019). *Comunidad de bienes: Derechos de los comuneros sobre la cosa común*. Obtenido de <https://espacioasesoria.com/comunidad-de-bienes-derechos-de-los-comuneros-sobre-la-cosa-comun>.
- Espacio Asesoría. (20 27 de noviembre de 2019. Obtenido de Villamarín López, M.L.(2025).*El juicio verbal en el proceso civil*. Aranzadi la ley. Obtenido de <https://www.aranzadilaley.es/MK/PDF/El-juicio-verbal-en-el-proceso-civil/publication.pdf>Ochoa Monzó,V. (coord.). (2025). *Los actos de comunicación judiciales*. Aranzadi la ley. Obtenido de <https://www.aranzadilaley.es/MK/PDF/Los-actos-de-comunicacion-judicial/publication.pdf>
- Espacio Asesoría. (20 27 de noviembre de 2019. Obtenido de Villamarín López, M.L.(2025).*El juicio verbal en el proceso civil*. Aranzadi la ley. Obtenido de <https://www.aranzadilaley.es/MK/PDF/El-juicio-verbal-en-el-proceso-civil/publication.pdf>

RESOLUCIONES JUDICIALES

TRIBUNAL SUPREMO

- Sentencia del Tribunal Supremo nº. 1211/2008, 19 de Diciembre
- Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de octubre de 2001
- Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 2014
- Sentencia del Tribunal Supremo nº. 1174/2008, de 9 diciembre 2008
- Sentencia del Tribunal Supremo nº. 211/2006, de 24 de febrero
- Sentencia del Tribunal Supremo nº. 596/2010, de 30 de septiembre
- Sentencia del Tribunal Supremo nº. 478/2010, del 8 de julio
- Sentencia del Tribunal Supremo nº. 857/2007, de 17 de julio
- Sentencia del Tribunal Supremo nº 3/2004, de 22 de enero
- Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de febrero de 1991
- Sentencia del Tribunal Supremo nº. 642/2019, de 27 de noviembre
- Sentencia del Tribunal Supremo nº. 1449/2024, de 4 de noviembre

- Sentencia del Tribunal Supremo nº. 175/1999, de 8 de marzo
- Sentencia del Tribunal Supremo nº. 774/2011, de 25 de febrero
- Sentencia del Tribunal Supremo nº. 835/2009, del 15 de diciembre
- Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de febrero de 1970
- Sentencia del Tribunal Supremo nº. 258/2008, de 2 de abril de 2008
- Sentencia del Tribunal Supremo nº. 691/2020, de 21 de diciembre
- Sentencia del Tribunal Supremo nº. 827/2012, de 15 de enero (Pleno)

AUDIENCIA PROVINCIAL

- Sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia (sección 4ª) nº. 833/2024, de 12 de junio.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Burgos (Sección 3ª) nº.408/2024, de 16 de diciembre.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Pontevedra nº. 239/2015, de 1 de julio
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga nº. 529/2025, de 26 de junio de 2025
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Guipúzcoa nº. 697/2020, de 25 de septiembre
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas nº. 1030/2023, de 26 de septiembre
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona nº. 919/2000, de 5 de octubre
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia Sec.8.ª, 33/2020, de 27 de enero
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia nº. 44/2023, de 3 de febrero
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla nº. 421/2021, de 25 de noviembre.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de A Coruña nº. 407/2023, de 7 de noviembr

OTRAS RESOLUCIONES

- Auto del Juzgado de lo Mercantil nº1 de Barcelona 145/2017, de 23 de febrero
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 12 de febrero de 2024.