



TRABAJO FIN DE MÁSTER

Autor: Jimena Romero Hervás

Grupo B

Área Relaciones Jurídico-Privadas

Tutor: Tatiana Portillo Pavlovic

Diciembre 2025

Madrid

Resumen

El presente trabajo analiza el marco jurídico aplicable a la implantación y explotación de una instalación fotovoltaica promovida por la sociedad LIFE, centrándose alternativas legales para la utilización y adquisición del suelo necesario para el proyecto. El estudio examina de forma sistemática los derechos reales y personales de uso del suelo, la compraventa, así como los supuestos en los que el terreno pertenece a una comunidad de bienes o a la Administración Pública.

Asimismo, se abordan cuestiones clave relativas a la suficiencia de los poderes otorgados por los comuneros, el régimen procesal de la división judicial de la cosa común y los riesgos derivados de la adquisición parcial del suelo, en particular los derechos que conservan los copropietarios no vendedores. El trabajo presta especial atención a la protección del adquirente frente a derechos ocultos de terceros y a posibles contingencias ambientales, destacando la importancia de una *due diligence* integral que combine verificación registral, protección contractual reforzada y análisis técnico.

Finalmente, se analizan las acciones jurídicas de las que dispondría la sociedad LIFE frente a la ocultación de información relevante por parte de los transmitentes, tanto desde la perspectiva del Derecho civil como del Derecho ambiental. El trabajo concluye que la viabilidad jurídica del proyecto requiere una estrategia integrada que coordine adecuadamente el título habilitante, la seguridad registral y la gestión preventiva del riesgo.

Palabras clave

Derechos reales, inscripción registral, comunidad de bienes, *due diligence*, responsabilidad ambiental, energía fotovoltaica.

Abstract

This paper analyses the legal framework applicable to the development and operation of photovoltaic installation promoted by the company LIFE, focusing on the legal alternatives available for the use and acquisition of the land required for the project. The study provides a systematic examination of real and personal rights over land, sale and purchase agreements, and scenarios involving co-owned property or land owned by public authorities.

Key issues addressed include the legal sufficiency of powers granted by co-owners, the procedural regime governing judicial partition of jointly owned property, and the risks arising

from the partial acquisition of land, particularly the rights retained by non-selling co-owners. Special attention is given to the protection of the purchaser against undisclosed third-party rights and environmental contingencies, highlighting the importance of a comprehensive due diligence process combining land registry verification, enhanced contractual safeguards, and technical and environmental assessments.

The paper also examines the legal remedies available to the company LIFE in cases where relevant information has been concealed by the sellers, from both a civil law and environmental law perspective. It concludes that the legal viability of the project depends on an integrated strategy that effectively coordinates the enabling legal title, registry security, and proactive risk management.

Key words

Land law, title registration, co-ownership, due diligence, environmental liability, photovoltaic energy.

ÍNDICE

Objeto del dictamen.....	5
I. 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 tercero en cada uno de estos regímenes.....	5
II. 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 que reunir el poder necesario para ello.....	25
III. Si se iniciase 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?.....	27
IV. 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 adquirirá 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?.....	30
V. 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.....	34
VI. En todo caso, indique qué acciones tendría LIFE contra los transmitentes si le hubieran ocultado alguna información relevante sobre el suelo (contaminación, derechos terceros, etc.) que pudiera afectar negativamente al desarrollo del proyecto.....	41
Conclusiones.....	45
Resumen ejecutivo.....	48
Bibliografía.....	49

Objeto del dictamen

El presente dictamen tiene por objeto realizar un análisis exhaustivo de las distintas figuras y regímenes jurídicos existentes en el Derecho español para determinar el uso y la adquisición de terrenos que van a ser destinados a la implantación de una instalación fotovoltaica promovida por la sociedad LIFE, y también analizar las consecuencias legales derivadas de las diferentes situaciones de titularidad, representación, transmisión, cargas y posibles vicios o contingencias ambientales que puedan afectar a la viabilidad del proyecto.

Se busca que la sociedad LIFE pueda tomar una decisión empresarial que le permita acometer su inversión de manera certera, poder evitar futuros conflictos y reducir la exposición a responsabilidades no previstas.

I. 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.

Ante la cuestión de cuáles son los posibles regímenes jurídicos para configurar los derechos de uso del suelo para que el grupo ECOSUN y, en concreto, la sociedad LIFE, filial de la anterior, lleve a cabo su actividad de instalación y explotación de parques de energía fotovoltaica.

Lo primero que hay que hacer es verificar que, independientemente de la opción que elija, en el terreno se pueda llevar a cabo la instalación de parques de energía fotovoltaica, ya que, si las leyes lo impiden, la sociedad LIFE no va a poder llevar a cabo su actividad.

Una vez comprobado que el terreno es apto para instalar y explotar parques de energía fotovoltaica, hay que considerar las distintas opciones para tener en cuenta cuál es la que más se ajusta al proyecto que la sociedad LIFE tiene en mente.

Vamos a diferenciar tres supuestos distintos, el primero son los derechos de uso, cuestión principal de la pregunta, que se les prestará más atención. Se mencionará la posibilidad de adquirir la finca a través de la compraventa, aunque esta opción se analizará a fondo más adelante. Por último, consideraremos el supuesto de que el suelo sobre el cual se quiere desarrollar la actividad pertenezca al Estado, y cómo proceder al respecto.

1. Derechos de uso.

La característica principal de los derechos de uso del suelo es que la sociedad LIFE no va a ser la propietaria del terreno. Como su nombre indica, va a poder hacer uso del suelo para llevar a cabo su actividad, pero en función de cada supuesto se va a ver sometida a distintas condiciones y duraciones.

A. Derecho de Superficie.

El derecho de superficie es el derecho que tiene una persona de edificar y conservar la propiedad sobre el derecho de alguien que es la persona propietaria del terreno en el que se está edificando.

El que tiene el derecho de superficie va a tener el derecho a construir y conservar lo que ha construido en el tiempo que dure el derecho, en este caso, la sociedad LIFE va a tener el derecho de construir el parque fotovoltaico y de tener su propiedad. Pero el suelo no es de la sociedad LIFE sino de la persona que está permitiendo que la sociedad LIFE construya allí.

Además, el artículo 53.1 de la Ley de Suelo menciona que el derecho de superficie tiene dos vertientes, *“el derecho real de superficie atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas.”*

Entonces en el derecho de suelo, el superficiario va a construir sobre el rasante de la finca, que es lo que va a realizar la sociedad LIFE cuando ponga las placas fotovoltaicas, y en cambio en el derecho de vuelo el superficiario va a construir por encima de algo ya edificado, que en principio esto no lo va a realizar la sociedad LIFE ya que entendemos que la finca no tiene construcciones previas.

Teniendo esto en cuenta, la sociedad LIFE va a ser propietaria temporalmente del parque de energía fotovoltaica que construya. El artículo 53.1 de la Ley de Suelo especifica que *“Para que el derecho de superficie quede válidamente constituido se requiere su formalización en escritura pública y la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad. En la escritura deberá fijarse necesariamente el plazo de duración del derecho de superficie, que no podrá exceder de noventa y nueve años”*. Para ello tiene que inscribirlo en el Registro de la Propiedad, y así se asegura su oponibilidad a terceros y además tiene que especificar que va a tener este derecho durante los 30 años en los que quiere llevar a cabo su proyecto, cosa que

puede hacer perfectamente ya que el tiempo máximo que una persona puede tener el derecho de superficie es de 99 años.

Ventajas e inconvenientes.

En cuanto a las ventajas del derecho de superficie, es que es un derecho real inscribible. El artículo 2.2 de la Ley Hipotecaria recoge que el derecho de superficie se puede inscribir en el Registro de la Propiedad. Esta inscripción es importante porque le va a otorgar estabilidad frente a transmisiones posteriores del predio sirviente, además de que va a ser oponible a terceros.

De cara a alargar el derecho de superficie más allá de los 30 años que la tendría concedida, puede hacerlo hasta un máximo de 99 años, por lo que, si decide continuar con la explotación del parque fotovoltaico, podría hacerlo sin problema.

El derecho de superficie es un derecho hipotecable, por el cual los bancos suelen dar garantías, además de que está aceptada en los esquemas de *project finance*.

En cuanto a las desventajas del derecho de superficie, hay que tener en cuenta que si no se pacta nada lo construido en el suelo cuando termine el derecho de superficie revierte al propietario como así lo especifica el artículo 54 de la Ley de suelo *“A la extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración, el propietario del suelo hace suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna cualquiera que sea el título en virtud del cual se hubiera constituido el derecho. No obstante, podrán pactarse normas sobre la liquidación del régimen del derecho de superficie”*.

También, como hemos visto antes en el artículo 53 de la Ley de Suelo, para que el derecho de superficie exista, es necesario que se realice en escritura pública y que se inscriba en el Registro de la Propiedad.

Por último, depende del título constitutivo, por lo que es esencial regular con detalle el canon de la reversión, la retirada de las placas y la cesión de estas.

Requisitos de oponibilidad a terceros

El artículo 53.2 de la Ley de Suelo establece que *“Para que el derecho de superficie quede válidamente constituido se requiere su formalización en escritura pública y la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad. En la escritura deberá fijarse necesariamente el plazo de duración del derecho de superficie, que no podrá exceder de*

novena y nueve años” Por lo que es obligatorio su inscripción en el Registro de la Propiedad, lo que significa que va a ser oponible frente a terceros. Además, el artículo 32 de la Ley Hipotecaria aclara que *“Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero.”*

Esta inscripción supone que el derecho de superficie tiene eficacia *erga omnes*, además de prioridad frente a derechos que aparezcan posteriormente y va a tener protección frente a adquirentes y acreedores del propietario del suelo. Si la comunidad de bienes decide vender la finca a un tercero, el derecho de servidumbre no se extingue.

B. Arrendamiento de finca rústica.

Un arrendamiento es un contrato a través del cual el propietario concede el uso y disfrute de un inmueble a otra persona a cambio de una renta o precio cierto. Se trata de un derecho personal que existe entre las partes, pero tiene la especialidad de que se puede inscribir en el Registro de la Propiedad y eso hace que se adquiera eficacia real limitada y que pueda ser oponible ante terceros, como veremos más adelante.

El contenido del contrato de arrendamiento es libre y las partes pueden pactar lo que quieran, teniendo en cuenta el principio de la autonomía de la voluntad recogido en el artículo 1255 del Código Civil, siempre y cuando lo pactado no vaya en contra de la ley, la moral o el orden público.

Como norma general el arrendamiento rústico se regula por la Ley de Arrendamientos Rústicos, el artículo 1 de esta ley establece que *“Se considerarán arrendamientos rústicos aquellos contratos mediante los cuales se ceden temporalmente una o varias fincas, o parte de ellas, para su aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal a cambio de un precio o renta”* y el artículo 6 d) 5º también de la Ley de Arrendamientos Rústicos aclara lo que no se va a regular por esta ley, *“Cualquier otra actividad diferente a la agrícola, ganadera o forestal.”*

Entonces, teniendo en cuenta que la actividad de la sociedad LIFE no es ni agrícola ni ganadera ni forestal, no se le va a poder aplicar esta ley. Va a seguir siendo un arrendamiento rústico, pero de carácter atípico.

De la misma manera, la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 22 de mayo de 2023 afirma que en este caso lo que hay que hacer es acudir a las

cláusulas del contrato de arrendamiento y a la legislación establecida en el Código Civil que se va a aplicar de manera supletoria al no poder acudir a la Ley de Arrendamientos Rústicos.

La Ley de Arrendamientos Rústicos establece un límite de 5 años en los que se puede arrendar la finca, sin embargo, el Código Civil no establece un límite máximo, por lo que la sociedad LIFE va a poder realizar un contrato en el que la duración sean los 30 años que necesita para llevar a cabo el proyecto del parque fotovoltaico.

Ventajas e inconvenientes.

A la hora de hablar sobre las ventajas del arrendamiento rústico, es importante mencionar la gran flexibilidad contractual que posee, y sumado a que es un arrendamiento atípico que se regula por el Código Civil. Permite adaptar la duración al tiempo que la sociedad LIFE necesita, establecer la renta que determinen, junto con las prórrogas y obligaciones necesarias.

Otra ventaja del arrendamiento es que se puede establecer una opción de compra. En principio, la sociedad LIFE solo quiere el terreno durante 30 años, pero puede suceder que en un futuro quiera continuar con el proyecto porque le proporcione grandes beneficios. Entonces, tener esta opción es una forma de obtener la propiedad del terreno en un futuro.

Supone un menor coste inicial, ya que no es lo mismo adquirir un terreno con todos los gastos asociados a una compraventa, como es acudir a un notario, que empezar por un arrendamiento.

En cuanto a las desventajas, la primera es que un arrendamiento es un derecho personal, lo que implica que a la hora de decidir entre las opciones que estamos analizando, un derecho real cuenta con derechos más fuertes que los que tiene un derecho personal.

Sobre la financiación, esta puede ser limitada ya que es complicado que los bancos acepten un arrendamiento como garantía personal si no está reforzado con otras figuras.

Por último, y como veremos a continuación, es importante que se inscriba en el Registro de la Propiedad, ya que, si no se hace, no va a poder ser oponible frente a los terceros que adquieran la finca de buena fe.

Requisitos de oponibilidad a terceros.

Un arrendamiento por sí mismo no produce efectos *erga omnes*, pero el artículo 2.5 de la Ley Hipotecaria establece que se pueden inscribir en el Registro de la Propiedad “*Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles*”, lo que significa que va a poder ser oponible frente a terceros.

Es importante que la sociedad LIFE inscriba su derecho porque si no el artículo 34 de la Ley Hipotecaria menciona que “*El tercero de buena fe que adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el Registro.*” Lo que quiere decir es que si no inscribe su derecho y la comunidad de bienes vende la finca, no va a poder decirle al nuevo comprador que tenía un derecho de arrendamiento, porque a estos efectos es como si no existiese.

Esto último que acabamos de ver queda más claro una vez visto lo que dice el artículo 32 de la Ley Hipotecaria: “*Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero.*” Por ello, es muy importante que la sociedad LIFE inscriba el derecho de arrendamiento que tiene sobre la finca.

C. Usufructo

El usufructo es un derecho real que concede el uso y disfrute de cosa ajena, pero con la obligación de conservarla. No se transmite la propiedad del bien, sino simplemente el derecho de uso y disfrute.

El usufructo se divide en la nuda propiedad y el uso. El uso es el derecho que tiene la persona, en este caso la sociedad LIFE, de ocupar la finca para desarrollar su actividad económica, y la nuda propiedad es el derecho que tiene el dueño de la finca sobre el suelo, aunque no pueda utilizarlo durante el periodo en el que existe el usufructo.

El usufructo es de carácter temporal, a no ser que se trate de un usufructo vitalicio, dura 30 años, que es el periodo de tiempo que necesita la sociedad LIFE para poner el parque fotovoltaico.

El usufructo viene regulado en el artículo 467 del Código Civil, *“El usufructo da derecho a disfrutar los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma sustancial, a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa.”*

El artículo 468 del Código Civil *“El usufructo se constituye por la ley, por la voluntad de los particulares manifestada en los actos entre vivos o en última voluntad, y por prescripción.”*

El artículo 469 del Código Civil *“Podrá constituirse el usufructo en todo o parte de los frutos de la cosa, a favor de una o varias personas, simultánea o sucesivamente, y en todo caso desde o hasta cierto día, puramente o bajo condición. También puede constituirse sobre un derecho, siempre que no sea personalísimo o intransmisible.”*

La sociedad LIFE va a tener derecho a ocupar la finca para realizar su actividad y a percibir los frutos de esta, es decir, a percibir los beneficios derivados de la generación eléctrica. Por el contrario, tiene el deber de conservar la finca y de realizar las reparaciones que sean pertinentes y, por último, de devolver el terreno cuando termine el usufructo.

Ventajas e inconvenientes.

Las ventajas que ofrece el usufructo es que es un derecho real inscribible en el Registro de la Propiedad, que es *erga omnes*.

Tiene una gran estabilidad jurídica, ya que va a seguir existiendo si el nudo propietario, la persona dueña del terreno, decide transmitir el terreno.

Se trata de un derecho hipotecable, tal y como establece el artículo 106 de la Ley Hipotecaria *“Podrán ser hipotecados: Primero. Los bienes inmuebles susceptibles de inscripción. Segundo. Los derechos reales enajenables, con arreglo a las leyes, impuestos sobre los mismos bienes”* por lo que, si en el futuro hay algún problema con el proyecto, la sociedad LIFE va a poder hipotecar su derecho para poder continuar con la explotación del parque fotovoltaico.

En cuanto a las desventajas, la primera es la duración del usufructo, que es de máximo 30 años, que en principio es el tiempo que la sociedad LIFE necesita para desarrollar su actividad, pero en caso de querer alargarlo no va a poder.

Al igual que en el derecho de superficie, a no ser que se pacte, la instalación del parque fotovoltaico va a revertir al dueño del terreno cuando el usufructo se extinga.

Y en cuanto a las obligaciones de conservación del terreno, va a tener que ser la sociedad LIFE la que se encargue de hacerlo, todas las reparaciones ordinarias que necesite junto con su conservación, como establece el artículo 500 del Código Civil *“El usufructuario está obligado a hacer las reparaciones ordinarias que necesiten las cosas en usufructo. Se considerarán ordinarias las que exijan los deterioros o desperfectos que procedan del uso natural de las cosas y sean indispensables para su conservación. Si no las hiciere después de requerido por el propietario, éste podrá hacerlas por sí mismo a costa del usufructuario.”*

Requisitos de oponibilidad a terceros.

El usufructo se puede inscribir en el Registro de la Propiedad para poder ser oponible a terceros porque el artículo 2.2 de la Ley Hipotecaria lo reconoce como derecho inscribible.

Al igual que con el derecho de superficie, el artículo 32 de la Ley Hipotecaria indica que *“Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudicarán a tercero”* Lo que significa que si no está inscrito en el Registro de la Propiedad no es oponible a terceros.

El usufructo también cuenta con prioridad registral, esto se especifica en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria *“Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real”* y quiere decir que el primero que inscriba de buena fe el usufructo es el que va a aparecer como titular del mismo.

Además, cuenta con la fe pública registral que le proporciona el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, que como hemos visto anteriormente se presume que, si el usufructo se ha realizado de buena fe, este va a ser válido, aunque luego se demuestre que no se tendría que haber dado. *“La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.”*

El artículo 38 de la Ley Hipotecaria establece que *“A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos”*

De este artículo se desprende que existe una eficacia *erga omnes*, que se refiere a que ningún tercero, es decir, ninguna persona ajena a las que están interviniendo en el negocio jurídico, puede adquirir el terreno libre de cargas. En otras palabras, si otra persona quiere adquirir la finca, lo puede hacer, pero solo se va a adquirir la nuda propiedad, ya que esta finca tiene un derecho de usufructo a nombre de la sociedad LIFE que se va a transmitir con la venta.

D. Servidumbre

La servidumbre es un derecho real limitado que se realiza sobre una finca ajena, en la que otra persona, tiene el derecho de usar o disfrutar de una parte de esa finca. La servidumbre limita el derecho del dueño de la finca para que la otra persona pueda disfrutarla. Entonces en este caso el suelo de la finca pertenece a la comunidad de bienes y lo que esté construido en este caso, las placas fotovoltaicas, pertenecen a la sociedad LIFE.

El artículo 530 del Código Civil describe la servidumbre como *“un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño. El inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre se llama predio dominante; el que la sufre, predio sirviente”*

Entonces, visto esto, el predio dominante va a ser el derecho que tiene la sociedad LIFE para instalar las placas solares, y el predio sirviente va a ser la finca en la que se instalen las placas.

Las servidumbres se pueden clasificar de distintas maneras, la primera parte del artículo 352 del Código Civil determina la diferencia entre servidumbres continuas o discontinuas. *“Continuas son aquellas cuyo uso es o puede ser incesante, sin la intervención de ningún hecho del hombre. Discontinuas son las que se usan a intervalos más o menos largos y dependen de actos del hombre.”* En este caso, estamos ante una servidumbre continua porque no se requiere la intervención humana constante para que funcione la infraestructura para transportar energía; otra cosa es que se necesite la intervención humana para instalar el parque fotovoltaico y para su mantenimiento, pero no para que funcione.

En la segunda parte del mismo artículo 352 del Código Civil se habla de la diferencia entre servidumbres aparentes o no aparentes. *“Aparentes, las que se anuncian y están continuamente a la vista por signos exteriores, que revelan el uso y aprovechamiento de las mismas. No aparentes, las que no presentan indicio alguno exterior de su existencia.”* Aquí estamos hablando de que la instalación de las placas fotovoltaicas es una servidumbre aparente

porque se ve, son signos exteriores visibles que demuestran que el suelo de la finca se está utilizando y aprovechando.

Siguiendo esta clasificación, el artículo 533 del Código Civil especifica si son positivas o negativas. *“Se llama positiva a la servidumbre que impone al dueño del predio sirviente la obligación de dejar hacer alguna cosa o de hacerla por sí mismo, y negativa la que prohíbe al dueño del predio sirviente hacer algo que le sería lícito sin la servidumbre.”* Por lo que se trata de una servidumbre positiva ya que obliga a la comunidad de bienes a permitir que se instalen las placas fotovoltaicas en su propiedad.

Es importante tener en cuenta que “las servidumbres son inseparables de la finca a la que activa o pasivamente pertenecen”, tal y como determina el artículo 534 del Código Civil. Esto implica que la servidumbre va a existir durante el tiempo que esté acordado y que la comunidad de bienes puede hacer lo que crea conveniente con el terreno, pero teniendo en cuenta que la servidumbre va a seguir existiendo. Si los propietarios quieren vender la finca, el nuevo dueño va a tener la servidumbre, esto implica que la finca no se puede vender de manera separada a la servidumbre.

Con respecto a lo anterior, más adelante veremos el supuesto de que la comunidad de bienes quiere dividirse, y hay que tener en cuenta que, aunque lo haga y ahora en vez de una finca común, haya fincas individuales, la servidumbre va a seguir existiendo. Solo que la sociedad LIFE en vez de tratar con la comunidad de bienes, lo va a hacer con cada dueño individualmente. Este supuesto está además previsto en el artículo 535 del Código Civil *“Las servidumbres son indivisibles. Si el predio sirviente se divide entre dos o más, la servidumbre no se modifica y cada uno de ellos tiene que tolerarla en la parte que le corresponda.”*

Este mismo artículo 535 del Código Civil en su segundo párrafo determina que es lo que pasaría si en vez de los comuneros fuese la sociedad LIFE la que se dividiese, *“Si es el predio dominante el que se divide entre dos o más, cada porcionero puede usar por entero de la servidumbre, no alterando el lugar en su uso, ni agravándola de otra manera”* Es decir que mientras que respete a la otra persona que también tiene el derecho de servidumbre y no la altere, va a poder seguir utilizándola como antes.

Por último, la clasificación concluye con el artículo 536 del Código Civil dice que *“Las servidumbres se establecen por la ley o por la voluntad de los propietarios. Aquéllas se llaman legales y éstas voluntarias”* Al estar tratando con una comunidad de bienes este precepto es

muy importante. En principio en este supuesto entendemos que todos los comuneros están de acuerdo con que se realice la servidumbre por lo que sería una servidumbre voluntaria.

Pero puede suceder que uno o varios de los comuneros no quieran otorgar la servidumbre, en este supuesto como lo que prima es su oposición porque no se les puede obligar a aceptar una carga en contra de su voluntad, va a haber que acudir a la vía judicial e iniciar un proceso. Si el juez sentencia que se tiene que otorgar la servidumbre en este caso ya sí que estarán obligados a concederlas y esta será una servidumbre legal.

Entonces para resumir lo que acabamos de ver, la servidumbre que tendría la sociedad LIFE sobre la finca de la comunidad de bienes sería, continua porque no requiere intervención humana, aparente porque se ve la instalación de las placas solares y voluntaria porque asumimos que todos los comuneros están de acuerdo.

Ventajas e inconvenientes.

Dentro de las ventajas del derecho de servidumbre, nos encontramos con que la sociedad LIFE va a ser la propietaria de la instalación de las placas solares durante todo el tiempo que esté vigente el derecho. Lo que le permite ser la propietaria del parque fotovoltaico sin tener que comprar el suelo.

Tiene un coste económico reducido, en este caso no se transmite el dominio ni el uso completo del suelo lo que va a suponer una reducción en el canon y en la carga fiscal asociada.

Consta con gran flexibilidad técnica, por lo que permite que este derecho pueda configurarse con una gran precisión en cuanto a los metros que van a ser necesarios, así como a la intensidad de uso que se le va a dar al terreno, además de los accesos que debe tener y el mantenimiento de este.

En cuanto a los inconvenientes del derecho de superficie nos encontramos con que la sociedad LIFE va a tener un uso limitado y no exclusivo del suelo lo que implica que la comunidad de bienes va a seguir siendo la dueña del terreno y la que conserve el uso compatible.

En cuanto a las desventajas, al igual que con el usufructo y el derecho de superficie, cuando se termine el derecho a no ser que haya un pacto específico se va a revertir al dueño lo que esté construido. Además de que la sociedad LIFE va a ser la que se encargue de asumir los

deberes derivados del uso del suelo, entre ellos se encuentran el cumplimiento del planeamiento urbanístico y las obligaciones medioambientales durante la vigencia del derecho.

Y, por último, como hemos visto antes, si hay propietarios que no quieren conceder una servidumbre primaria, su derecho de oposición, por lo que habría que iniciar un proceso judicial, donde se decidirá si se concede o no la servidumbre, como hemos visto en el artículo 536 del Código Civil.

Requisitos de oponibilidad a terceros.

Para poder ser oponible a terceros, el derecho de servidumbre tiene que inscribirse en el Registro de la Propiedad; el artículo 2.2 de la Ley Hipotecaria reconoce que es uno de los derechos inscribibles.

Además, el artículo 32 de la Ley Hipotecaria indica que *“Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudicarán a tercero”* Lo que significa que si no está inscrito en el Registro de la Propiedad no es oponible a terceros.

Una de las características del derecho de servidumbre es que tiene prioridad registral, esto se especifica en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria *“Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real”* y quiere decir que el primero que inscriba de buena fe el derecho de servidumbre es el que va a aparecer como titular del mismo.

El artículo 38 de la Ley Hipotecaria establece que *“A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos.”*

De este artículo se desprende que existe una eficacia *erga omnes*, que se refiere a que ningún tercero, es decir, ninguna persona ajena a las que están interviniendo en el negocio jurídico, puede adquirir el terreno libre de cargas. En otras palabras, si otra persona quiere adquirir la finca, lo puede hacer, pero el derecho de servidumbre inscrito en el Registro de la Propiedad va a seguir existiendo durante todo el tiempo que aparezca. No es una causa de

extinción del derecho de servidumbre que, al cambiar el titular del terreno, el derecho de servidumbre desaparezca.

Esto es así porque se presume que el dueño del derecho real inscrito es la persona que aparece en el Registro, de no ser así es labor del tercero que dice ser dueño demostrar que lo es, y no la persona que aparece en el Registro.

2. Compraventa

Cabe mencionar que la compraventa es una manera de que la sociedad LIFE lleve a cabo la explotación de su actividad, que se analizará brevemente y se profundizará en ella más adelante.

La compraventa, a diferencia de los derechos de uso que acabamos de analizar, supone que la sociedad LIFE va a adquirir la propiedad del suelo y no solo su uso. Algunas de las limitaciones que hemos visto quedarán resueltas.

A través de la compraventa la sociedad LIFE estaría adquiriendo la propiedad del terreno. Tal y como se desprende del artículo 1445 del Código Civil, la compraventa es un contrato traslativo del dominio en el que *“uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella precio cierto, en dinero o signo que lo represente.”*

Para que la transmisión de la propiedad sea efectiva, es necesario que concurren título y modo. Por título se entiende la escritura pública de compraventa y por modo se entiende la entrega de la cosa, que es la inscripción en el Registro de la Propiedad, ya que supone el cambio de titularidad del vendedor al comprador.

Una vez se haya inscrito en el Registro de la Propiedad, el artículo 38 de la Ley Hipotecaria establece que *“se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos.”*

Por lo que una vez visto eso, se puede determinar que la sociedad LIFE, a través de la compraventa, va a tener total libertad para desarrollar su actividad en el terreno que acaba de adquirir sin más limitaciones que las establecidas en las leyes, esto está fundamentado en la redacción del artículo 348 del Código Civil. Aunque hay que añadir la matización que se realiza en la Ley del Suelo al resaltar que el derecho que tenga el propietario sobre su suelo está

condicionado por las determinaciones del planeamiento urbanístico y las limitaciones derivadas de la sostenibilidad territorial y medioambiental.

Esto sucede así en el supuesto de que la sociedad LIFE adquiriera la totalidad del terreno, más adelante en la pregunta cuatro veremos qué sucede cuando solo adquiere una parte del terreno.

El hecho de tener la propiedad del suelo supone que la sociedad LIFE tiene el uso, disfrute y explotación plena del terreno, además de la facultad para construir, mantener y modificar las instalaciones que desee, junto con la posibilidad de hipotecar o enajenar libremente el suelo y, por último, la estabilidad indefinida del derecho sin necesidad de renovaciones contractuales.

Comprando el terreno la sociedad LIFE se asegura de poder tener la instalación los 30 años que necesita, además de que con esta opción va a ser oponible a terceros al inscribirlo en el Registro de la Propiedad, ya que si la compraventa se ha realizado de manera correcta la sociedad LIFE va a ser la propietaria de pleno derecho de la finca.

Con respecto a la oponibilidad frente a terceros, la compraventa se puede inscribir en el Registro de la Propiedad como establece el artículo 2.1 de la Ley Hipotecaria, *“Los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos.”* Y como hemos visto en el apartado anterior, si la sociedad LIFE adquiere de buena fe siguiendo el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, va a ser la legítima dueña de la finca.

3. Suelo perteneciente al Estado

Por último, aunque en el enunciado no se especifique si el suelo es de un particular o del Estado, vamos a asumir que es de un particular, pero cabe analizar qué pasaría si el suelo que la sociedad LIFE pretende utilizar es del Estado.

El artículo 132 de la Constitución Española establece cuales son los bienes pertenecientes al Estado, *“1. La ley regulará el régimen jurídico de los bienes de dominio público y de los comunales, inspirándose en los principios de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad, así como su desafectación. 2. Son bienes de dominio público estatal los que determine la ley y, en todo caso, la zona marítimo-terrestre, las playas, el mar territorial y los recursos naturales de la zona económica y la plataforma continental.*

3. *Por ley se regularán el Patrimonio del Estado y el Patrimonio Nacional, su administración, defensa y conservación.*”

Visto esto, si el suelo pertenece al Estado, lo primero que hay que analizar es si se trata de un bien de dominio público o demanial, o si por el contrario es un bien de dominio privado o patrimonial.

Una vez establecida esta diferencia, si se trata de un bien de dominio público o demanial el artículo 5 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas hace un listado especificando cuales son. *“1. Son bienes y derechos de dominio público los que, siendo de titularidad pública, se encuentren afectados al uso general o al servicio público, así como aquellos a los que una ley otorgue expresamente el carácter de demaniales. 2. Son bienes de dominio público estatal, en todo caso, los mencionados en el artículo 132.2 de la Constitución. 3. Los inmuebles de titularidad de la Administración General del Estado o de los organismos públicos vinculados a ella o dependientes de la misma en que se alojen servicios, oficinas o dependencias de sus órganos o de los órganos constitucionales del Estado se considerarán, en todo caso, bienes de dominio público. 4. Los bienes y derechos de dominio público se regirán por las leyes y disposiciones especiales que les sean de aplicación y, a falta de normas especiales, por esta ley y las disposiciones que la desarrollen o complementen. Las normas generales del derecho administrativo y, en su defecto, las normas del derecho privado se aplicarán como derecho supletorio”.*

Y en el artículo 6 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas se enumeran cuáles son los principios relativos a los bienes y derechos de dominio público. *“La gestión y administración de los bienes y derechos demaniales por las Administraciones públicas se ajustarán a los siguientes principios: a) Inalienabilidad, inembargabilidad e imprescriptibilidad. b) Adecuación y suficiencia de los bienes para servir al uso general o al servicio público a que estén destinados. c) Aplicación efectiva al uso general o al servicio público, sin más excepciones que las derivadas de razones de interés público debidamente justificadas. d) Dedicación preferente al uso común frente a su uso privativo, e) Ejercicio diligente de las prerrogativas que la presente ley u otras especiales otorguen a las Administraciones públicas, garantizando su conservación e integridad. f) Identificación y control a través de inventarios o registros adecuados. g) Cooperación y colaboración ante las Administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias sobre el dominio público.”*

Entonces vistos estos dos artículos, asumiendo que la finca es un bien de dominio público, la sociedad LIFE no va a poder adquirir la propiedad de esta. Tampoco va a poder constituir los derechos reales que hemos visto en el apartado anterior, porque es un bien inalienable, imprescriptible e inembargable.

Ahora bien, esto no significa que la sociedad LIFE no pueda hacer uso del suelo para poder llevar a cabo su actividad. Existen dos opciones donde se puede ceder el uso temporal de la finca, aunque no se transmita la propiedad. La primera es que se le conceda una concesión administrativa demanial, y la segunda es que se le conceda una autorización demanial.

Una concesión administrativa, es un proceso a través del cual una Administración Pública autoriza a un particular a utilizar un bien de la Administración, para desarrollar una actividad. Viene regulada en el artículo 93 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas. En este caso sería permitir que la sociedad LIFE utilice el suelo de la finca para instalar el parque fotovoltaico.

Se efectúa en concurrencia, es decir que la sociedad LIFE va a tener que competir con otros particulares para poder obtener la concesión, pero existen supuestos donde se puede otorgar de manera directa. Una vez se ha concedido, se formaliza en un documento administrativo, que es un título suficiente para poder inscribir la concesión en el Registro de la Propiedad, y que de esta manera sea oponible a terceros.

El plazo máximo de duración de la concesión incluidas las prórrogas, es de 75 años, por lo que no habría ningún problema para la sociedad LIFE ya que el plazo que necesita para llevar a cabo su actividad es de 30 años.

La otra opción es una autorización demanial, que también es una forma de que la sociedad LIFE pueda utilizar un bien de la Administración, pero funciona de manera diferente. En este caso está regulado en el artículo 92 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas. *“Se otorgan directamente a los peticionarios que reúnan las condiciones requeridas, salvo si, por cualquier circunstancia, se encontrase limitado su número, en cuyo caso lo serán en régimen de concurrencia”*. Entonces si no hay un número limitado de autorizaciones se concederán a los particulares que lo soliciten, por lo que es más fácil que se conceda.

En este caso el plazo máximo de duración de la autorización incluidas las prórrogas, es de 4 años, por lo que no es una opción viable para que la sociedad LIFE lleve a cabo su actividad porque necesita disponer del terreno por un plazo de 30 años.

Además, no son inscribibles en el Registro de la Propiedad a diferencia de las concesiones y son revocables en cualquier momento sin que exista un derecho a indemnización.

Visto esto, hay que tener muy en cuenta si lo que la Administración Pública está ofertando es una concesión o una autorización administrativas, porque la sociedad LIFE solo podrá llevar a cabo su actividad si se trata de una concesión administrativa.

Sin embargo, si se trata de un bien de dominio privado o patrimonial es el artículo 7 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas, el que realiza un listado especificando cuáles son. *“1. Son bienes y derechos de dominio privado o patrimoniales los que, siendo de titularidad de las Administraciones públicas, no tengan carácter de demaniales. 2. En todo caso, tendrán la consideración de patrimoniales de la Administración General del Estado y sus organismos públicos los derechos de arrendamiento, los valores y títulos representativos de acciones y participaciones en el capital de sociedades mercantiles o de obligaciones emitidas por éstas, así como contratos de futuros y opciones cuyo activo subyacente esté constituido por acciones o participaciones en entidades mercantiles, los derechos de propiedad incorporal, y los derechos de cualquier naturaleza que se deriven de la titularidad de los bienes y derechos patrimoniales. 3. El régimen de adquisición, administración, defensa y enajenación de los bienes y derechos patrimoniales será el previsto en esta ley y en las disposiciones que la desarrollen o complementen. Supletoriamente, se aplicarán las normas del derecho administrativo, en todas las cuestiones relativas a la competencia para adoptar los correspondientes actos y al procedimiento que ha de seguirse para ello, y las normas del Derecho privado en lo que afecte a los restantes aspectos de su régimen jurídico”.*

Y el artículo 8 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas trata los principios relativos a los bienes y derechos patrimoniales. *“1. La gestión y administración de los bienes y derechos patrimoniales por las Administraciones públicas se ajustarán a los siguientes principios: a) Eficacia y economía por su gestión. b) Eficacia y rentabilidad en la explotación de estos bienes y derechos. c) Publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad en la adquisición, explotación y enajenación de estos bienes. d) Identificación y control a través de inventarios o registros adecuados. e) Colaboración y coordinación entre las diferentes Administraciones públicas, con el fin de optimizar la utilización y el rendimiento de sus bienes. 2. En todo caso, la gestión de los bienes patrimoniales deberá coadyuvar al desarrollo y ejecución de las distintas políticas en vigor y, el particular, al de la política de vivienda, en coordinación con las Administraciones competentes”.*

En este caso la finca sería de titularidad pública pero no estaría afecta al uso o servicio público y es por ello por lo que la sociedad LIFE podría hacer uso de ella. La Administración en este caso actúa como un propietario privado, pero va a estar sujeto a los procedimientos de derecho público, porque se tienen que garantizar los principios de publicidad, concurrencia y salvaguarda del interés público.

Si la finca es un bien patrimonial sí que se va a poder enajenar o gravar con las figuras que hemos visto en el primer apartado de esta cuestión, pero siguiendo los procesos administrativos correspondientes para llevarlo a cabo. La Administración aquí actúa como propietaria civil del bien, entonces puede otorgar a la sociedad derechos reales de uso e incluso puede vender la finca siempre que se respeten los procedimientos públicos de adjudicación.

Si se constituye un derecho de superficie, va a ser igual que hemos visto en el primer apartado, solo que en este caso el titular de la finca es la Administración y no un particular, esto está previsto en la Ley de Suelo cuando en el segundo párrafo del artículo 53.2 especifica que *“El derecho de superficie sólo puede ser constituido por el propietario del suelo, sea público o privado.”*

El problema que tiene esta opción es que el apartado 3 del artículo 106 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas menciona que *“Los contratos para la explotación de los bienes o derechos patrimoniales no podrán tener una duración superior a 20 años, incluidas las prórrogas, salvo causas excepcionales debidamente justificadas.”* Por lo que en principio a no ser que la sociedad LIFE consiga justificar que necesita el terreno durante 30 años para poder llevar a cabo su actividad, esta opción no le es válida para desarrollar su proyecto.

Para resolver este dilema, el artículo 107 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas establece que *“1. Los contratos para la explotación de los bienes y derechos patrimoniales se adjudicarán por concurso salvo que, por las peculiaridades del bien, la limitación de la demanda, la urgencia resultante de acontecimientos imprevistos o la singularidad de la operación, proceda la adjudicación directa. Las circunstancias determinantes de la adjudicación directa deberán justificarse suficientemente en el expediente. 2. Las bases del correspondiente concurso o las condiciones de la explotación de los bienes patrimoniales se someterán a previo informe de la Abogacía del Estado o del órgano al que corresponda el asesoramiento jurídico de las entidades públicas vinculadas a la Administración General del Estado. (...) 4. A petición del adjudicado podrá prorrogarse el*

contrato para la explotación de bienes patrimoniales, por un plazo que no podrá exceder de la mitad del inicial, si el resultado de la explotación hiciera aconsejable esta medida.” Por lo que la sociedad LIFE tiene que argumentar que es aconsejable que se prorrogue el tiempo inicial de 20 años, por otros 10 años más, que es el máximo que puede ampliarse, y el tiempo que necesita para que su actividad pueda desarrollarse en los 30 años que tiene previstos.

También existe la opción de arrendar el terreno, el artículo 106 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas prevé que *“Podrán concertarse contratos de arrendamiento con opción de compra sobre inmuebles del Patrimonio del Estado con sujeción a las mismas normas de competencia y procedimiento aplicables a las enajenaciones”* y específicamente los artículos 122 a 128 de esta ley regula el régimen de arrendamientos de bienes públicos.

Dependiendo de si la finca pertenece a la Administración General del Estado o a un organismo público será uno u otro quien lo arriende. Para el caso de la Administración General del Estado el responsable competencialmente es el Ministerio de Hacienda, y si es de un organismo público serán los presidentes o directores de aquéllos los que se encarguen de tramitar su formalización.

En cuanto al procedimiento para el arrendamiento de inmuebles, el artículo 124 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas, establece que *“1. Los arrendamientos se concertarán mediante concurso público o mediante el procedimiento de licitación restringida regulado en el apartado 4 de la disposición adicional decimoquinta, salvo que, de forma justificada y por las peculiaridades de la necesidad a satisfacer, las condiciones del mercado inmobiliario, la urgencia de la contratación debida a acontecimientos imprevisibles, o la especial idoneidad del bien, se considere necesario o conveniente concertarlos de modo directo. 2. Las propuestas de arrendamiento, así como las de novación y prórroga, serán sometidas a informe técnico, que recogerá el correspondiente estudio de mercado, y de la Abogacía del Estado o del órgano al que corresponda el asesoramiento jurídico de las entidades públicas vinculadas a la Administración General del Estado. 3. En el caso de arrendamientos a concertar por la Administración General del Estado, la solicitud del Ministerio vendrá acompañada de la oferta del arrendador y del informe técnico previsto en el apartado anterior. 4. La formalización de los contratos de arrendamiento de la Administración General del Estado y sus modificaciones se efectuará por el Director General del Patrimonio del Estado o funcionario en quien delegue. No obstante, el Ministro de Hacienda, al acordar el arrendamiento, o su novación, podrá encomendar la formalización de*

estos contratos a los subsecretarios de los departamentos ministeriales.” Por lo que se iniciará un procedimiento para que la sociedad LIFE consiga el arrendamiento, luego las propuestas se someterán a un informe técnico que estudiará la Abogacía del Estado, y por último se formalizará el contrato.

Al igual que en el derecho de superficie el Artículo 106 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas establece que el arrendamiento tiene una duración de 20 años, pero el artículo 107 de esta ley determina que podrá extenderse 10 años más que es el tiempo que necesita para llegar a los 30 años.

Por último, la sociedad LIFE podrá adquirir a través de compraventa la finca, aunque sea propiedad del Estado, pero está sujeta a condiciones estrictas que han de seguirse para poder llevarlo a cabo, que están reguladas en los artículos 131 a 141 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

El artículo 131.1 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas establece que *“Los bienes y derechos patrimoniales del Patrimonio del Estado que no sean necesarios para el ejercicio de las competencias y funciones propias de la Administración General del Estado o de sus organismos públicos podrán ser enajenados conforme a las normas establecidas en este capítulo”*

El artículo 137 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas determina las formas de enajenación que existen. Mientras que el artículo 138 de la misma ley especifica cual es el procedimiento de enajenación *“1. El expediente de enajenación de bienes inmuebles y derechos sobre los mismos pertenecientes al patrimonio de la Administración General del Estado será instruido por la Dirección General del Patrimonio del Estado que lo iniciará de oficio, por iniciativa propia o a solicitud de parte interesada en la adquisición, siempre que considere, justificándolo debidamente en el expediente, que el bien o derecho no es necesario para el uso general o el servicio público ni resulta conveniente su explotación. El acuerdo de incoación del procedimiento llevará implícita la declaración de alienabilidad de los bienes a que se refiera. 3. La convocatoria del procedimiento de enajenación se publicará gratuitamente en el “Boletín Oficial del Estado”² y en el de la provincia en que radique el bien y se remitirá al ayuntamiento del correspondiente término municipal para su exhibición en el tablón de anuncios, sin perjuicio de la posibilidad de utilizar, además, otros medios de publicidad, atendida la naturaleza y características del bien.”*

De estos artículos se extrae que para poder realizar una compraventa sobre un bien patrimonial el bien no puede ser necesario para el ejercicio de las competencias y funciones propias de la Administración, es necesario que se realice una declaración de alienabilidad. El bien tiene que valorarse de manera previa, una vez realizada esta valoración para poder continuar con la compraventa es necesario que el Ministro de Hacienda lo autorice. Por último hay varias vías para realizar esta compraventa la más común es la subasta pública que se puede hacer al alza o a la baja y la adjudicación se efectuará a favor de quien presente la oferta más ventajosa.

II. 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 que reunir el poder necesario para ello.

1. Suficiencia o no del poder existente.

El poder que se confiere al tercero para formar lotes y dividir el suelo entre los condóminos, es un mandato de administración, a través del cual se autoriza al tercero para que gestione los asuntos de la comunidad como si fuese su representante.

Este poder es limitado ya que no autoriza al tercero a realizar los contratos que permiten utilizar la finca para el desarrollo del proyecto. Es un mandato que se agota al realizar la división del suelo y no se puede seguir extendiendo, no puede ejercer más derechos sobre el suelo que se ha dividido porque su mandato solo es posible para dividir el suelo, no para realizar nada más.

Este poder no incluye facultades de disposición que son esenciales para poder realizar los contratos que la comunidad quiere llevar a cabo, por lo que, si solo se autoriza la división de la finca, los contratos no se pueden realizar.

El artículo 1713 del Código Civil explica qué es lo que se entiende por eso: *“El mandato, concebido en términos generales, no comprende más que los actos de administración. Para transigir, enajenar, hipotecar o ejecutar otro acto de riguroso dominio, se necesita mandato expreso.”*

Además de esto, como hemos visto en la cuestión anterior, muchos de los derechos sobre el suelo necesitan poder ser inscritos en el Registro de la Propiedad para ser efectivos, y para poder inscribirlos se ha de tener un poder específico para ello. El artículo 20 de la Ley Hipotecaria aclara esta cuestión diciendo que *“Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre los inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada.”*

En definitiva, si se intentan realizar los contratos de cesión de uso del suelo, cuando vayan a inscribirse en el Registro de la Propiedad, la inscripción va a ser denegada, es por ello por lo que este poder no es suficiente para lo que la sociedad quiere realizar.

2. Requisitos para el poder necesario

Aunque el poder del que dispone ahora mismo el tercero no es suficiente para llevar a cabo los contratos de cesión de uso del suelo, tiene una solución sencilla que es realizar un nuevo poder.

Este nuevo poder tiene que ser especial y se tiene que determinar de manera expresa qué es lo que se quiere realizar, tiene que ser un poder que cuente con facultades de disposición sobre la finca y sobre los lotes que se han dividido.

Es importante que tenga la facultad de enajenar y de gravar los bienes que, como hemos visto antes en el artículo 1713 del Código Civil, tienen que venir de manera expresa, ya que si se concede un poder con especificaciones generales no va a ser suficiente para poder realizar los contratos de cesión de uso del suelo.

Este mandato debe tener la facultad de poder celebrar los contratos de cesión de uso del suelo que se le han encargado, a la vez que con él tiene que ser capaz de poder firmar escrituras públicas e inscribirlas en el Registro, como hemos visto anteriormente en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

También tiene que poder fijar condiciones económicas, la duración de los contratos y la contraprestación y, llegado al caso, debe tener la posibilidad de poder hipotecar o constituir garantías sobre los derechos reales que se han creado.

Para que este mandato sea válido, tiene que estar en escritura pública ante notario y tiene que expresarse de manera concreta qué es lo que se quiere hacer con las nuevas divisiones de la finca y cuál es la finalidad de cada una. Tal y como viene reflejado en el artículo 1280.1º del Código Civil *“Deberán constar en documento público: los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles.”*

Conclusión

El poder que se concede al tercero para formar lotes y para dividir el suelo entre los condóminos no es suficiente para celebrar los contratos necesarios que permitan el uso de la finca para llevar a cabo el proyecto. Este mandato es de administración limitada, que se agota después de dividir la comunidad de bienes.

El poder que tiene ahora no incluye las facultades de disposición que serían enajenar o gravar, que son necesarias para la celebración e inscripción de los contratos de cesión de uso del suelo. Para que esto se pueda hacer el Código Civil requiere un mandato expreso para realizar estos actos, si el tercero intenta inscribir estos casos en el Registro de la Propiedad, la inscripción va a ser denegada.

Por lo tanto, el poder tiene que ser especial y expreso, tiene que incluir de manera concreta la facultad de enajenar y gravar bienes. También tiene que permitir la firma de escrituras públicas y la posibilidad de inscribir los actos en el Registro de la Propiedad, además de que debe estar formalizado en escritura pública ante notario.

III. Si se iniciase 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?

1. Tipo de procedimiento declarativo

A la hora de dividir la cosa común, el artículo 400 del Código Civil establece que *“ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común.”* Por lo que cualquier copropietario puede iniciar el procedimiento para llevar a cabo la división.

Antes la división de la cosa común se hacía en función de la cuantía del bien, pudiendo ser juicio ordinario o juicio verbal, pero tras la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil por el Real Decreto-Ley 6/2023, de 19 de diciembre, el procedimiento pasa a ser únicamente el del juicio verbal por razón de la materia, con independencia de la cuantía que se vaya a tratar y del valor que tenga el bien que se va a dividir.

A partir de esta reforma, el artículo 250.1. 16.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil lo deja claro, “1. *Se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas siguientes: 16.º Aquéllas en las que se ejercite la acción de división de cosa común.*”

Al ser un proceso que se celebra por juicio verbal, el plazo para contestar a la demanda es de 10 días y no de 20 días como en el juicio ordinario. En este plazo es el momento en el que los demandados deciden contestar a la demanda, ya sea oponiéndose a la división de la cosa común o, por el contrario, decidiendo allanarse a las pretensiones del demandante, accediendo a dividir la cosa. También puede suceder que el demandado no conteste, en cuyo caso será declarado en rebeldía y el procedimiento seguirá su curso.

En el escrito de contestación, los demandados tienen que pronunciarse sobre si van a querer que se celebre o no la misma, al igual que el demandante tiene que dejar claro si quiere o no que se celebre la vista y para ello tiene un plazo de tres días desde el traslado del escrito de contestación.

Es suficiente con que una de las partes solicite que se celebre la vista para que el Letrado de la Administración de Justicia señale cuál va a ser el día y la hora para poder llevarla a cabo. Por el contrario, si ninguna de las partes desea que se celebre la vista o el tribunal no considera oportuno que se celebre a pesar de haberse solicitado, se dictará sentencia y no se realizarán más trámites.

Cuando la cosa común es divisible, no supone un gran problema, ya que es más fácil determinar qué comunero se queda con cada cosa. El problema reside cuando la cosa que se quiere dividir es indivisible. La solución a esto, una vez que hay sentencia firme de que la cosa común se tiene que dividir, es vender el bien en pública subasta; de esta manera, aunque el bien sea indivisible, las cantidades líquidas no lo son. Pero este último supuesto no es relevante para el caso que nos atañe, ya que la finca sí que es un bien divisible.

2. Notificación

En cuanto a la notificación de la demanda y del resto de actos de comunicación a los demás comuneros, el artículo 152.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil recoge que *“Los actos de comunicación se realizarán bajo la dirección del letrado de la Administración de Justicia, que será el responsable de la adecuada organización del servicio. Tales actos se ejecutarán por: (...) El procurador de la parte que lo solicite. (...) A tal efecto, en todo escrito que dé inicio a un procedimiento judicial, de ejecución, o a otra instancia, el solicitante deberá expresar si interesa que todos los actos de comunicación se realicen por su procurador.”*

Por lo que el procurador de la parte demandante sí va a poder notificar a los demás comuneros siempre que estos lo soliciten.

3. Solicitud

Con virtud al momento en que debe solicitarse que el procurador de la parte demandante pueda notificar los actos al resto de comuneros, como se ha visto en el artículo 152 de la Ley de Enjuiciamiento Civil antes mencionado. Ha de hacerse en el *“escrito que dé inicio a un procedimiento judicial”*, es decir, en la demanda.

Esta solicitud se realiza a través de la fórmula de “otro sí” en la demanda. Se utiliza esta fórmula para determinar, de manera clara, que los copropietarios quieren que el procurador de la parte demandante se encargue de realizar las notificaciones.

Podría ser lógico pensar que esta petición habría que realizarla en el petitum ya que se pide que se efectúen las notificaciones de una manera determinada, sin embargo, no se realiza de esta manera ya que indicar que las notificaciones se realicen de una forma concreta no forman parte de lo que se está pidiendo que se determine en el juicio.

Conclusión

Si se iniciase un procedimiento judicial de división de cosa común, se haría a través del juicio verbal por razón de la materia, independientemente de la cuantía del bien que se va a dividir, esto es así tras la reforma introducida por el Real Decreto-Ley 6/2003 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En cuanto a la notificación de la demanda de los actos de comunicación a los comuneros, la Ley de Enjuiciamiento Civil en su artículo 152.1 permite que se realice a través del procurador de la parte demandante.

Por último, la solicitud para que el procurador de la parte demandante se encargue de las notificaciones se tiene que realizar en el escrito que dé inicio al procedimiento judicial, es decir en la demanda. Esta petición se realiza normalmente mediante la fórmula de “otro sí” en dicho escrito.

IV. 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 adquirirá 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?

1. Derecho de los condóminos

Ya hemos visto antes que la compraventa era una posible opción para poder llevar a cabo el proyecto, se ha analizado teniendo en cuenta que la sociedad LIFE adquiere el 100% del terreno, sin embargo, en este supuesto solo adquiere el 70%, por eso hay que ver que sucede con el 30% restante.

Los comuneros que no han vendido su parte van a seguir siendo copropietarios, solo que ahora el 70% en vez de pertenecer a distintas personas, pertenece a una sola. Van a poder seguir utilizando la finca, en la parte que les corresponda y van a seguir participando en los gastos y beneficios que esta genere.

La sociedad LIFE tiene que ver si con la cantidad de suelo de la que dispone le es suficiente para llevar a cabo su actividad de poner el parque fotovoltaico, o si, por el contrario, tendrá que llegar a un acuerdo con el resto de los comuneros que no han vendido.

Hay que tener en cuenta que cada comunero sigue teniendo la opción de dividir la finca en cualquier momento, como hemos visto antes, que viene previsto en el artículo 400 del Código Civil. Y, en especial, los comuneros van a tener un retracto especial de comuneros.

A. Retracto de comuneros

El retracto viene regulado en el artículo 1521 del Código Civil, *“El retracto legal es el derecho a subrogarse, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, en lugar del que adquiere una cosa por compra o dación en pago.”* Es decir, que cuando se va a realizar una compraventa, un tercero puede situarse en el lugar del comprador y ejercer la compra con las mismas condiciones que este haya acordado.

En este caso, al tratarse de una comunidad de bienes, hay un retracto específico para ello que es el que viene regulado en el artículo 1522 del Código Civil: *“El copropietario de una cosa común podrá usar del retracto en el caso de enajenarse a un extraño la parte de todos los demás condueños o de alguno de ellos. Cuando dos o más copropietarios quieran usar del retracto, sólo podrán hacerlo a prorrata de la porción que tengan en la cosa común.”* Lo que quiere decir es que cualquiera de los comuneros que poseen el 30% y que no han querido vender va a poder situarse en el lugar de la sociedad LIFE y poder comprar antes ese 70%.

Esta regla existe porque es la manera de proteger la comunidad de bienes y de impedir que terceras personas puedan acceder a ella, por eso se les da a los comuneros la posibilidad de ser los primeros en adquirir la parte restante de la finca antes que nadie.

Esta opción lleva unas especificaciones, ya que el comunero que ejerza el retracto se va a poner en las mismas condiciones que el comprador, con el precio que se haya pactado con él. No se va a acordar un nuevo precio para el comunero.

Además del retracto de comuneros, también existe el retracto de colindantes, por lo que la sociedad LIFE va a tener que estar pendiente de esto. Viene regulado en el artículo 1523 del Código Civil, *“También tendrán el derecho de retracto los propietarios de las tierras colindantes cuando se trate de la venta de una finca rústica cuya cabida no exceda de una hectárea. El derecho a que se refiere el párrafo anterior no es aplicable a las tierras colindantes que estuvieren separadas por arroyos, acequias, barrancos, caminos y otras servidumbres aparentes en provecho de otras fincas. Si dos o más colindantes usan del retracto al mismo tiempo será preferido el que de ellos sea dueño de la tierra colindante de menor cabida; y si las dos la tuvieran igual, el que primero lo solicite.”* Entonces, si la finca mide menos de una hectárea, los propietarios colindantes van a tener la opción de ejercer el retracto y de quedarse ellos con el 70% de la finca que están dispuestos a vender.

En caso de conflicto y de que tanto el resto de los comuneros como algún vecino de las fincas colindantes quieran ejercer el retracto, el artículo 1524 del Código Civil aclara que “*El retracto de comuneros excluye al de colindantes*”, por lo que los comuneros van a tener preferencia.

B. Regla de los nueve días

Lo que sí hay que tener en cuenta es la regla que establece el artículo 1524 del Código Civil, “*No podrá ejercitarse el derecho de retracto legal sino dentro de nueve días contados desde la inscripción en el Registro, y en su defecto, desde que el retrayente hubiera tenido conocimiento de la venta.*”

Esta regla es muy importante para la sociedad LIFE, ya que implica que, en cuanto se realice la venta, tiene que inscribirla en el Registro de la Propiedad y esperar a que pase los nueve días para que ningún comunero pueda ejercer el retracto.

Si decide no inscribirla, va a tener más riesgo de que los comuneros ejerzan el retracto, ya que van a tener nueve días también, pero desde el momento en el que conocieron la venta, por lo que, por mucho que haya pasado tiempo, si no está inscrita, van a poder ejercer el retracto.

Por lo que lo mejor que puede hacer la sociedad LIFE es inscribir la compraventa para que sea oponible a los comuneros, y esperar que pasen nueve días sin comunicar a los comuneros la venta, para que de esta manera no puedan ejercer el retracto.

2. Pactos para eliminar o reducir este riesgo

Aun teniendo en cuenta todo lo anterior, la sociedad LIFE puede tomar determinadas medidas para asegurarse la compraventa, más que tener que estar esperando a que pasen nueve días sin que los comuneros se enteren de que la compraventa se ha realizado.

Pueden pactar con ellos a que renuncien al retracto, que la venta se efectúe y que ellos no vayan a hacer nada al respecto, para que así la sociedad LIFE pueda adquirir el terreno sin complicaciones.

Una vez la sociedad LIFE ya sea propietaria de la finca, puede pactar con los comuneros que no ejerzan su derecho a dividir la cosa común, el artículo 400 del Código Civil establece

que “*será válido el pacto de conservar la cosa indivisa por tiempo determinado, que no exceda de diez años. Este plazo podrá prorrogarse por nueva convención*”. Entonces, lo que tienen que hacer es pactar por un periodo de 10 años, y cuando estos terminen, pactar una nueva prórroga por otros 10 años, y cuando esta se agote, una más por otros 10 años más, y de esta manera asegurarse los 30 años que necesitan para ejecutar el proyecto.

Después de hacer el análisis del terreno que necesita para instalar las placas fotovoltaicas, si llega a la conclusión de que necesita más del 70%, podrá llegar a un acuerdo con el resto de los comuneros para poder realizar un derecho de superficie sobre el 30% restante y de esta manera poder utilizar el 100% de la finca. Junto a este derecho de superficie puede sumar la opción de compra de este, para, en un momento determinado, poder tener la totalidad de la finca.

También puede llegar a un acuerdo con ellos para tener una opción de compra del 30% que vaya ligada al derecho de superficie anteriormente visto, o que se realice a modo de arrendamiento, donde el resto de los comuneros perciban una cantidad de dinero por dejar que se utilice su suelo, y finalmente que exista la opción de vendérselo en el plazo que ellos determinen.

Pacto de unificación del voto, que puede resultar muy útil al momento de tomar decisiones. La sociedad LIFE tiene que llegar a un acuerdo con el resto de los comuneros para que, cuando haya votaciones para aprobar algo, estos se comprometan a no votar en contra de las decisiones que se tomen. De esta manera, la sociedad LIFE se asegura de poder llevar a cabo su actividad sin tener que estar pendiente de que pueda tener impedimentos continuos por no tener el 100% de la finca.

Y, por último, podría llegar a tener un acuerdo *drag-along* que significa que, si el comprador vende su parte de la finca, los comuneros que poseen el 30% están también obligados a vender su parte. Esto es útil en caso de vender la finca ya que es más atractivo vender el 100% del terreno.

Conclusión

Los condóminos que no venden su parte de la finca van a seguir siendo copropietarios; de esta manera, van a poder utilizar la finca en la parte que les corresponda y van a seguir participando en los gastos y beneficios que genere. El principal derecho que ostentan es el

retrato de comuneros, a través del cual van a poder subrogarse en el lugar de la sociedad LIFE para ser los primeros en poder adquirir su 70% en las mismas condiciones acordadas. Este derecho lo que busca es proteger a la comunidad de bienes para impedir la entrada de terceros.

Entonces, para reducir o incluso eliminar este riesgo, la sociedad LIFE tiene que inscribir la compraventa inmediatamente en el Registro de la Propiedad. El retrato de comuneros solo puede ejercitarse dentro de los nueve días contados desde la inscripción en el Registro de la Propiedad, pasados esos nueve días si no se pone de manifiesto el retrato, el Registro ofrece a la sociedad LIFE seguridad jurídica.

Además de esto, como alternativa, se pueden negociar pactos como la renuncia expresa de los comuneros al retrato, un acuerdo para no dividir la cosa común durante los 30 años del proyecto, la constitución de un derecho de superficie sobre el 30% restante junto con una opción de compra o un acuerdo de *drag-along* que obligue a los comuneros minoritarios a vender su parte si la sociedad LIFE decide vender la suya.

V. 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.

No es conveniente que la sociedad LIFE confíe únicamente en las manifestaciones de los vendedores porque podrían no estar diciendo toda la verdad. Puede haber cargas que no sean aparentes, o, como veremos en la siguiente pregunta, puede ocurrir que los vendedores digan que el suelo no está contaminado, pero que, una vez realizada la compra, se vea que sí lo está.

Por ello, la sociedad LIFE tiene que hacer una *due diligence*, que es un análisis exhaustivo del terreno que se va a dividir en tres partes. La primera parte se va a centrar en la protección registral y jurídica previa a la adquisición para evitar que aparezcan derechos de terceros que no se habían previsto. La segunda parte consiste en una protección contractual reforzada que está destinada a analizar las declaraciones, garantías y mecanismos de imputación de riesgos al vendedor. Y, por último, la tercera parte se va a centrar en la protección técnica, en el análisis del suelo desde un punto de vista urbanístico y medioambiental, para analizar riesgos que no sean visibles en un plano jurídico formal.

1. Protección registral y jurídica.

Frente a la protección contra posibles derechos de terceros existe el sistema de publicidad registral que se encuentra recogido en la Ley Hipotecaria. El artículo 1 determina que *“El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.”* Por lo que la sociedad LIFE tendrá que acudir al Registro de la Propiedad para comprobar que la finca no tiene derechos reales inscritos a pesar de que los vendedores le hayan dicho que no los tiene.

Si tras acudir al Registro de la Propiedad comprueba que sí que hay derechos inscritos, el artículo 38 de la Ley Hipotecaria deja claro que *“A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos”* Entonces serán titulares las personas que aparezcan en el Registro. De no ser así, la sociedad LIFE tendrá que demostrar por qué no son los legítimos dueños.

Visto esto, el Registro de la Propiedad tiene por finalidad la inscripción o anotación de los actos relativos al dominio y a los derechos reales sobre bienes inmuebles. Esta inscripción en el Registro va a proporcionar al titular unos derechos y una presunción de existencia y exactitud que, para demostrar lo contrario, habrá que acudir a la vía judicial para demostrarlo. Este principio de presunción de titularidad es lo que constituye la seguridad del tráfico inmobiliario y es lo que permite confiar en que lo que aparece inscrito en el Registro es lo que sucede en la realidad.

El Registro de la Propiedad se basa en el principio de prioridad registral, esto quiere decir que el que primero inscriba es el que va a ser titular del derecho. El artículo 17 de la Ley Hipotecaria expone que *“Inscrito o anotado previamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real”* Puede surgir el conflicto de que exista un derecho que no esté inscrito, en este caso si la sociedad LIFE llegase y lo inscribiese ella de manera correcta, el derecho sería suyo independientemente de que haya existido uno anterior.

Otro principio en el que se basa el Registro de la Propiedad es en el principio de fe pública registral que regula el artículo 34 de la Ley Hipotecaria *“El tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro. La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro. Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente.”* Para esta compraventa, si la comunidad de bienes aparece en el Registro como titular de la finca, cuando la sociedad LIFE la adquiera de buena fe, va a ser la nueva titular. Si en el futuro se descubre que la comunidad de bienes no era la legítima titular, pero la sociedad LIFE no lo sabía, se va a presumir su buena fe y va a continuar siendo la titular, ya que cuando el negocio se celebró, todo estaba aparentemente de manera correcta.

Además, el principio de fe pública registral permite que la sociedad LIFE quede a salvo de servidumbres ocultas, arrendamientos no inscritos, derechos de opción u otros derechos reales o personales que no consten en el Registro, pero para ello deben concurrir los requisitos legales de buena fe y adquisición a título oneroso que acabamos de ver regulados en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Este sistema tiene un problema y es que la protección registral no se activa de manera inmediata, por lo que la sociedad LIFE tiene que realizar una verificación del contenido del Registro debidamente documentada para asegurarse de que todo es correcto antes de realizar la compraventa. Esto tiene que ser así porque pueden aparecer anotaciones previas; esto significa que el derecho todavía no está inscrito, pero que para el momento de la venta o momento posterior sí que lo va a estar, y sería prioritario al derecho de la sociedad LIFE por mucho que lo haya adquirido de buena fe.

La particularidad que tiene esta compraventa es que el vendedor es una comunidad de bienes; por ello, la sociedad LIFE tiene que asegurarse de que cada uno de los propietarios está registrado en el Registro para que no le denieguen la inscripción. El artículo 20 de la Ley Hipotecaria dice que *“Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de*

persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada.” Lo que regula este artículo es conocido como el principio de tracto sucesivo.

De darse el caso de que no estuviese bien inscrito, se puede iniciar un proceso de inmatriculación o de regularización registral que viene recogido en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria y, de esta manera, solucionarlo para que la sociedad LIFE pueda adquirir la finca.

Otra de las cosas que la sociedad LIFE tiene que mirar en el Registro de la Propiedad es si existen cargas, gravámenes o limitaciones que afecten al uso del suelo de la finca para instalar el parque fotovoltaico. Por ejemplo, que exista una servidumbre por la cual esté instalado un poste de la tensión, va a poder seguir usando el suelo para el fin que quiere, pero deberá tener en cuenta que el poste no va a poder moverlo, por lo que tendrá que instalar las placas sin tocar esa servidumbre.

Esto lo puede saber obteniendo una certificación registral literal actualizada, que viene regulada en el artículo 222 de la Ley Hipotecaria. En ella viene la información de las cargas que tiene la finca, las hipotecas, embargos, anotaciones preventivas de demanda y demás cuestiones que afecten a que la sociedad LIFE pueda ser titular de la finca.

Esta verificación es muy importante, ya que lo que aparezca inscrito en el Registro es lo que se va a tener en cuenta. Si existen derechos reales que no están inscritos, estos no van a poder ser oponibles frente a la sociedad LIFE. Pero si, por el contrario, existen cargas inscritas que no se han cancelado, van a seguir existiendo, aunque la sociedad LIFE sea la nueva dueña del terreno, pudiendo algunas de ellas impedir que lleve a cabo la instalación de las placas solares para la creación del parque fotovoltaico.

Finalizadas las comprobaciones en el Registro de la Propiedad, es muy importante que la sociedad LIFE acuda también al catastro. A pesar de que el Registro de la Propiedad tiene prioridad, hay información que puede haberse inscrito antes en el catastro, que, por mucho que no aparezca en el Registro en el momento de la compra, hay que tener en cuenta porque va a ser oponible al derecho que tenga la sociedad LIFE tras haber adquirido.

A la hora de comprobar los metros que tiene la finca, por ejemplo, el catastro suele tener información más actualizada de la realidad física del terreno; además, la información que viene

ahí es la que luego se tiene en cuenta. Es importante establecer cuáles son los metros que tiene la finca porque en función de ellos la sociedad LIFE podrá instalar más o menos placas solares.

El problema que tiene no comprobar el catastro es que puede darse el caso de que aparezca información diferente y se esté contando con un terreno que pertenece a las fincas colindantes y no a la finca que está adquiriendo. Esto puede implicar grandes pérdidas en el proyecto, además de sanciones por utilizar un suelo que no le corresponde.

2. Protección contractual reforzada.

Una vez comprobado que todo es correcto tanto en el Registro de la Propiedad como en el Catastro, es hora de realizar el contrato de compraventa. Es importante que queden reflejadas cláusulas que se adecuen a la información descubierta y, sobre todo, para responsabilizar a los vendedores de los problemas que puedan surgir. Hay que prestar especial atención a la posible información que los vendedores puedan ocultar, como se analizará en la siguiente pregunta.

Además de las cláusulas típicas en las que se describen el objeto, el precio de la compraventa, etc., hay que establecer cláusulas en las que se manifiesten las declaraciones y garantías del vendedor sobre el estado jurídico y físico del suelo.

Estas declaraciones tienen que incluir el estado del suelo, que este no ha sido contaminado ni se están realizando actividades que puedan ser contaminantes. Además, tienen que especificar las cargas que tengan la finca junto con los derechos que puedan tener terceras personas, estén o no inscritos en el Registro de la Propiedad.

En caso de incumplimiento de las cláusulas mencionadas, la sociedad LIFE va a poder ejercitar acciones contractuales, ya sean de finalización del contrato o de indemnización por incumplimiento de este. Además, en función del daño ocasionado podrá pedir que se le indemnice por daños y perjuicios según delimita el artículo 1101 del Código Civil como veremos más adelante.

Es más, ha quedado avalado que la ocultación de información relevante por parte del vendedor puede constituir dolo contractual, lo que implica que va a ser lícito que se anule el contrato y que efectivamente se pueda pedir indemnización al vendedor por ello.

En la siguiente pregunta veremos qué ocurre si los vendedores ocultan información y veremos la posibilidad de ejercitar el saneamiento por vicios ocultos y el saneamiento por

evicción. Aunque vienen regulados en el Código Civil, es importante que la sociedad LIFE tenga en cuenta que se puede dar la posibilidad de que los vendedores le oculten información; por ello, deberá reflejar en el contrato una cláusula que prevea el saneamiento. Y, sobre todo, que no renuncie a él.

También es importante añadir cláusulas de indemnidad, por las cuales la comunidad de bienes se compromete a mantener indemne a la sociedad LIFE de cualquier perjuicio económico que pueda surgir. Por ejemplo, como veremos más adelante, en caso de que el suelo esté contaminado, tiene que ser la comunidad de bienes la que se haga cargo de limpiarlo y no la sociedad LIFE.

Por último, otra cláusula que es recomendable añadir es articular garantías económicas adicionales, como sería la retención de una parte del precio de la compraventa durante un periodo de tiempo o la constitución de avales a primer requerimiento. Esto hace que la sociedad LIFE pueda disponer de un mecanismo inmediato de resarcimiento en caso de que se materialicen los riesgos; de esta manera, se evita la necesidad de acudir a procedimientos judiciales para obtener una indemnización, porque a través de este procedimiento se está reservando una.

3. Protección técnica.

Para esta parte es necesaria la ayuda de un experto, ya que hay que realizar estudios técnicos y ambientales para conocer cuál es el estado actual del suelo. Conocer esto es muy importante porque como veremos en la siguiente pregunta, un suelo contaminado puede suponer desde la paralización de la instalación hasta la obligación de cesar la actividad.

Para ello es necesario la realización de informes, estudios históricos de usos previos de la finca, catas geotécnicas, etc. Además, a pesar de que la Ley de residuos y suelos contaminados atribuya la responsabilidad al vendedor de descontaminar el suelo, como se va a ver en la pregunta siguiente, sería conveniente que la sociedad LIFE se asegurase que esto queda por escrito, para de esta manera evitar en el futuro confusiones y litigios acerca de quien tiene que ser el encargado de limpiar el suelo.

Además, es importante acudir al Registro de la Propiedad, porque la Ley de residuos y suelos contaminados para una economía circular establece que es obligatorio que se inscriba

en el Registro de la Propiedad si el suelo está contaminado. De no hacerlo la comunidad de bienes estaría incumpliendo una obligación legal.

Conclusión

Para contar con la mejor protección frente a las manifestaciones de los vendedores y frente a posibles derechos de terceros, la sociedad LIFE no debe confiar únicamente en lo que manifiesten los transmitentes, sino que debe realizar una *due diligence* exhaustiva para asegurarse de que todo es correcto.

Este análisis se va a realizar en tres fases

La primera sobre protección registral y jurídica, donde tiene que acudir al Registro de la Propiedad para verificar que no existen derechos reales y cargas en la finca. Es fundamental que obtenga una certificación registral literal actualizada para conocer hipotecas, embargos y otras anotaciones preventivas. La inscripción de la compraventa implica que se va a aplicar el principio de fe pública registral, lo que significa que la sociedad LIFE va a estar a salvo de servidumbres ocultas, arrendamientos no inscritos y otros derechos que no consten en el Registro, siempre que actúe de buena fe y a título oneroso. También es importante que acuda al Catastro para asegurarse de la correspondencia de la descripción física del terreno.

La segunda, sobre protección contractual reforzada, hay que incluir cláusulas de declaraciones y garantías del vendedor sobre el estado jurídico y físico del suelo, incluyendo la ausencia de contaminación. Es necesario que se incluyan cláusulas de indemnidad, a través de las cuales la comunidad de bienes se compromete a mantener a la sociedad LIFE indemne de perjuicios económicos. También debería articular garantías adicionales, como la retención de una parte del precio, para facilitar una posible indemnización sin necesidad de iniciar un proceso judicial

La tercera sobre protección técnica, en la que hay que realizar estudios técnicos y ambientales en los que se verifique el estado real del suelo y se analicen los riesgos urbanísticos y medioambientales, para, de esta manera, asegurarse de que la responsabilidad por descontaminación recaiga por escrito ante los vendedores a pesar de que ya lo prevé la ley.

VI. 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.

1. Saneamiento por evicción

El Código Civil regula el saneamiento como la obligación que tiene el vendedor de reponer al comprador de la posesión legal y pacífica de la cosa vendida y de los vicios o defectos ocultos que tuviere, tal y como establece el artículo 1474.

Este artículo menciona dos posibilidades, la primera viene explicada más en profundidad en el artículo 1475 del Código Civil, que es el saneamiento por evicción cuando indica que *“tendrá lugar la evicción cuando se prive al comprador, por sentencia firme y en virtud de un derecho anterior a la compra, de todo o parte de la cosa comprada. El vendedor responderá de la evicción aunque nada se haya expresado en el contrato. Los contratantes, sin embargo podrán aumentar, disminuir o suprimir esta obligación legal del vendedor”*

Es decir, el saneamiento por evicción sucede cuando aparece un derecho de un tercero que limita o extingue la propiedad que se acaba de adquirir. Por ejemplo, que exista una servidumbre previa y no se haya avisado de ello al comprador. En este caso, el nuevo dueño no va a poder utilizar la parte del terreno que tenga la servidumbre y el vendedor se tiene que hacer cargo de ello.

Además, se añade en el artículo 1476 del Código Civil que *“será nulo todo pacto que exima al vendedor de responder de la evicción, siempre que hubiese mala fe de su parte.”* Esto quiere decir que en principio en la compraventa se puede pactar que se suprima el saneamiento por evicción a no ser que en un futuro se demuestre que el vendedor sí que sabía de la existencia previa de un derecho, pero no se lo quiso decir al comprador, en ese caso, aunque hayan pactado que no hay evicción, el vendedor va a tener que hacerse cargo.

2. Saneamiento por vicios ocultos

La segunda posibilidad es la que menciona el artículo 1484 del Código Civil, el saneamiento por vicios ocultos, *“El vendedor estará obligado al saneamiento por los defectos ocultos que tuviese la cosa vendida, si la hacen impropia para el uso a que se la destina, o si disminuyen de tal modo este uso que, de haberlos conocido el comprador, no la habría*

adquirido o habría dado menos precio por ella; pero no será responsable de los defectos manifiestos o que estuvieren a la vista, ni tampoco de los que no lo estén, si el comprador es un perito que, por razón de su oficio o profesión, debía fácilmente conocerlos.”

Para este caso concreto sería, por ejemplo, que el suelo estuviese contaminado, es un vicio oculto que no permite a la sociedad LIFE llevar a cabo su actividad, o que de haberlo sabido habría pagado un precio menor. Además, el artículo 1485 del Código Civil añade que el vendedor va a responder, aunque ignorase esos daños.

Para responder a esos daños entra en juego el artículo 1486 del Código Civil *“En los casos de los dos artículos anteriores, el comprador podrá optar entre desistir del contrato, abonándosele los gastos que pagó, o rebajar una cantidad proporcional del precio, a juicio de peritos. Si el vendedor conocía los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida y no los manifestó al comprador, tendrá éste la misma opción y además se le indemnizará de los daños y perjuicios, si optare por la rescisión.”*

Teniendo en cuenta este artículo, la sociedad LIFE tiene dos opciones.

Ejercitar la acción redhibitoria, que implica la resolución del contrato junto con la devolución total del precio y daños y perjuicios provocados.

O puede ejercitar la acción *quantum minoris*, en caso de que quiera seguir realizando su actividad, entonces tendrá una rebaja proporcional del precio junto con una compensación por los daños y perjuicios ocasionados.

3. Acción por dolo u ocultación

El artículo 1269 del Código Civil, indica que *“hay dolo cuando con palabras o maquinaciones insidiosas de parte de uno de los contratantes, es inducido el otro a celebrar un contrato que, sin ellas, no hubiera hecho”* y el artículo 1270 también del Código Civil establece que *“para que el dolo produzca la nulidad de los contratos, deberá ser grave y no haber sido empleado por las dos partes contratantes. El dolo incidental solo obliga al que lo empleó a indemnizar daños y perjuicios”*

Teniendo esto en cuenta, si se demuestra que el vendedor conocía los daños existentes, que, en este caso, hemos puesto de ejemplo, que serían la contaminación del suelo o la servidumbre previa, la sociedad LIFE tiene dos opciones.

Terminar el contrato porque se trata de un daño grave que no le permite continuar su actividad y el vendedor se lo ha ocultado, o puede seguir con el contrato llevando a cabo las tareas necesarias para rehabilitar el suelo, y solicitar al vendedor que le indemnice por daños y perjuicios que recoge el artículo 1101 del Código Civil y además solicitar la indemnización por lucro cesante que recoge el artículo 1902 del Código Civil por el tiempo que ha tenido que emplear en limpiar el suelo y que no ha podido desarrollar su actividad.

4. Responsabilidad ambiental del transmitente

Si los transmitentes han ocultado a la sociedad LIFE la existencia de contaminación en el suelo, supone un gran problema para el futuro de su actividad. Si el suelo está contaminado, puede suceder que tenga que paralizar la instalación de las placas solares y que no se le permita continuar desarrollándolo.

Lo que la sociedad LIFE tiene que hacer es comprobar si el suelo está contaminado y, si es así, ver si es recuperable o si es un suelo inservible. Porque en función del resultado de ese análisis va a poder seguir adelante con su actividad o, por el contrario, se va a ver obligada a paralizarlo todo y no va a poder llevar a cabo la instalación de las placas solares para hacer el parque fotovoltaico.

El artículo 98.3 de la Ley de residuos y suelos contaminados para una economía circular establece que *“Las personas físicas o jurídicas propietarias de fincas están obligadas, con motivo de la transmisión de cualquier derecho real sobre los mismos, a declarar en el título en el que se formalice la transmisión si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo. Dicha declaración será objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad.”* Por lo que la comunidad de bienes está obligada a inscribir que el suelo está contaminado, de no hacerlo estaría incumpliendo una obligación legal.

El artículo 99 de la Ley de residuos y suelos contaminados para una economía circular habla sobre cómo se efectúa la declaración de los suelos contaminados. *“1. Las comunidades autónomas declararán y delimitarán mediante resolución expresa los suelos contaminados, debido a la presencia de componentes de carácter peligroso procedentes de las actividades humanas, evaluando los riesgos para la salud humana o el medio ambiente, de acuerdo con los criterios y estándares que, establecidos en función de la naturaleza de los suelos y de sus usos, se determinen reglamentariamente por el Gobierno. Se iniciará el expediente para*

declarar un suelo como contaminado, solicitándose certificación de dominio y cargas de la finca o fincas registrales dentro de las cuales se halle el suelo que se vaya a declarar como contaminado. su expedición se hará constar por nota marginal que advertirá a los terceros del inicio del expediente. (...) 4. La declaración de suelo contaminado puede comportar la suspensión de la ejecutividad de los derechos de edificación y otros aprovechamientos del suelo en el caso de resultar incompatibles con las medidas de descontaminación y recuperación del terreno que se establezcan, hasta que estas se lleven a cabo o se declare el suelo como no contaminado.”

Como acabamos de ver, si se declara que el suelo está contaminado, puede suponer que se obligue al titular del terreno a paralizar su actividad hasta que el suelo esté completamente limpio. En este caso, la sociedad LIFE no es responsable de que el suelo esté contaminado, ya que ha comprado un terreno que no sabía que tenía este problema.

El artículo 100 de la Ley de residuos y suelos contaminados para una economía circular enumera los sujetos responsables de la descontaminación y recuperación de suelos contaminados. *“1. Estarán obligados a realizar las operaciones de descontaminación y recuperación reguladas en el artículo anterior los causantes de la contaminación, que cuando sean varios responderán de estas obligaciones de forma solidaria y, subsidiariamente, por este orden los propietarios de los suelos contaminados y los poseedores de los mismos. (...) 2. Los responsables subsidiarios podrán repercutir el coste de las actuaciones que hubieran llevado a cabo en la recuperación de un suelo declarado contaminado, al causante o causantes de la contaminación. (...) 4. Al sujeto responsable de la descontaminación y recuperación no se le podrá exigir esta por encima de los niveles asociados al uso del suelo existente en el momento en el que se produjo la contaminación- en el supuesto de un cambio en el uso del suelo que exija alcanzar niveles superiores de calidad del suelo, será el promotor del nuevo uso quien deba adoptar las medidas adicionales de descontaminación y recuperación*

Por lo que el responsable de pagar los daños es la comunidad de bienes, y en caso de que se le cobre a la sociedad LIFE, ésta podrá repercutir a la comunidad de bienes, teniendo en cuenta que esta repercusión no puede ser superior a los niveles de contaminación asociados al uso del suelo en el momento en que se produjo la contaminación.

Para saber quién es el responsable de limpiar y recuperar el suelo contaminado, el artículo 99.3 de la Ley de residuos y suelos contaminados para una economía circular establece

que *"La declaración de suelo contaminado obligará al sujeto responsable a realizar las actuaciones necesarias para proceder a su descontaminación y recuperación, en la forma y plazos que determinen las respectivas comunidades autónomas y que, en todo caso, con carácter general no superará los tres años, salvo que por razones técnicas asociadas al proceso de descontaminación se requiera un plazo mayor."* y como hemos visto, la primera línea del artículo 100.1 de la misma ley menciona que *"Estarán obligados a realizar las operaciones de descontaminación y recuperación reguladas en el artículo anterior los causantes de la contaminación"* por lo que el obligado a pagar la recuperación de los suelos es la comunidad de bienes porque son los que los han contaminado el suelo de la finca. Esto es así porque se aplica el principio de que quien contamina paga.

Lo que sucede es que la comunidad no es solo responsable de pagar los costes de la recuperación del suelo que ha contaminado, sino que también tiene la obligación de devolver los recursos naturales dañados a su estado original.

La responsabilidad de la comunidad de bienes va a ser continua, porque va a tener que hacerse cargo tanto de los daños que ha causado en el pasado como de los daños que se ven ahora. El momento en el que estos daños se manifiesten no le exime de la obligación de repararlos. Además, la sociedad LIFE tiene que asegurarse de que se tomen medidas para restaurar el medioambiente dañado y que sean los transmitentes los responsables de cubrir los gastos.

De la misma manera, el hecho de haber transmitido la finca no le exime de pagar los daños, la venta de esta no hace que ahora la responsabilidad caiga sobre el nuevo dueño. La comunidad va a seguir siendo responsable, aunque la finca ya no sea de su propiedad, porque, como hemos visto antes, se sigue el principio de que quien contamina es el que paga. No tendría sentido que la sociedad LIFE se hiciera cargo del pago porque ellos no han contaminado y, además, no tenían constancia de la existencia de este daño, ya que de haberlo sabido hubiesen actuado de manera distinta.

Si se declara que el suelo es inservible para que la sociedad LIFE pueda instalar las placas fotovoltaicas y así desarrollar su actividad. La comunidad de bienes va a tener que responder de los daños y perjuicios que le han causado. Estos daños y perjuicios, como hemos visto antes, vienen regulados en el artículo 1101 del Código Civil. *"Quedarán sujetos a la indemnización de los daños y perjuicios causados los que en el cumplimiento de sus*

obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren al tenor de aquéllas.”

Conclusión

La sociedad LIFE dispone de varias acciones legales si los transmitentes hubieran ocultado información relevante acerca de la contaminación del suelo, de derechos de terceros, etc.

1. Saneamiento por evicción, permite la protección de la sociedad LIFE, por sentencia firme y por un derecho anterior, de la totalidad o parte de la cosa comprada.
2. Saneamiento por vicios ocultos, se puede aplicar si el suelo estuviera contaminado, haciéndolo impropio para el uso destinado. La sociedad LIFE puede optar por la acción redhibitoria que es la resolución del contrato y devolución del precio, más daños y perjuicios, o la acción *quantum minoris* que es la rebaja proporcional del precio, junto con daños y perjuicios.
3. Acción por dolo u ocultación, si se demuestra que la ocultación fue grave y maliciosa, de tal manera que indujo a la sociedad LIFE a celebrar el contrato. La sociedad LIFE va a poder solicitar la nulidad del contrato. También puede solicitar la indemnización por daños y perjuicios, donde va a poder pedir también el lucro cesante por el tiempo que no pudo desarrollar su actividad.
4. Responsabilidad ambiental del transmitente, que se fundamenta en el principio de que quien contamina paga, la comunidad de bienes es la causante de la contaminación, por lo que está obligada a realizar y costear las operaciones de descontaminación y recuperación del suelo, aun cuando la finca ya no les pertenezca. Si sucede que la Sociedad LIFE tuviera que asumir los costes inicialmente, los va a poder repercutir a la comunidad de bienes. Si se declara que el suelo está contaminado, podría paralizarse la instalación de las placas fotovoltaicas hasta que se limpie el terreno.

Conclusiones

El análisis desarrollado por el presente trabajo fin de máster pone de manifiesto el análisis exhaustivo del proyecto de implantación fotovoltaica promovido por la sociedad LIFE revela que la viabilidad y seguridad de la inversión dependan fundamentalmente de la correcta

configuración legal de los derechos sobre el suelo y de una rigurosa gestión de los riesgos derivados de la copropiedad y la adquisición.

Se han examinado las dos vías principales para asegurar el uso del suelo, la constitución de derechos de uso y la adquisición del dominio. En los derechos de uso se ha analizado el derecho de superficie, el arrendamiento, el usufructo y la servidumbre, la clave reside en que son derechos de obligada inscripción en el Registro de la Propiedad para garantizar la oponibilidad frente a terceros y la estabilidad jurídica del proyecto, asegurando que la instalación pueda operar durante los 30 años que necesita para que el proyecto sea viable.

A diferencia de los derechos de uso, la adquisición del suelo ofrece a la sociedad LIFE la libertad plena para desarrollar su actividad. Aunque también se analiza el supuesto de que la sociedad LIFE solo adquiriera el 70% de la finca, donde entra en juego el retracto de comuneros por parte de los propietarios minoritarios. Se trata de un derecho que busca evitar la entrada de extraños a la comunidad. Sin embargo, este riesgo puede eliminarse inscribiendo de manera inmediata la compraventa, ya que pasados los nueve días desde su inscripción no va a poder ejercitarse, y también a través de pactos contractuales específicos que limiten los derechos de los comuneros restantes.

Independientemente de que opción elija la sociedad LIFE, la representación legal que los comuneros otorguen a un tercero tiene que ser especial y expresa para cualquier acto de disposición. Un poder de administración simple para dividir el suelo es insuficiente para celebrar o inscribir contratos de cesión o venta, ya que no tiene las facultades requeridas por el Código Civil.

En caso de desacuerdo entre los comuneros, la división judicial de la cosa común se va a realizar a través del juicio verbal por razón de la materia. En cuanto a la notificación de la demanda, se puede realizar a través del procurador de la parte demandante si se solicita expresamente en la demanda por medio de “otro si”.

Es necesario realizar una *due diligence* exhaustiva porque no es suficiente confiar en las manifestaciones de los vendedores. La protección registral mediante la obtención de certificaciones literales actualizadas y la posterior inscripción del derecho de la sociedad LIFE en el Registro de la Propiedad son esenciales para invocar la fe pública registral, que es lo que va a mantener a salvo a la sociedad LIFE de cargas o derechos de terceros no inscritos, como servidumbres ocultas, también hay que comprobar la información que aparece en el catastro. Junto con lo anterior, también hay que añadir una protección contractual que incluya

declaraciones y garantías específicas sobre el estado físico y jurídico del suelo y cláusulas de indemnidad y garantías económicas para facilitar la indemnización en caso de incumplimiento.

Por último, si aparecen los riesgos que se han analizado, como que el suelo esté contaminado o que haya derechos de terceros, la sociedad LIFE dispone de acciones legales contra la comunidad de bienes, como el saneamiento por evicción, el saneamiento por vicios ocultos, la acción por dolo u ocultación y la responsabilidad ambiental del transmitente. Además, es importante resaltar que en materia ambiental la ley establece que la responsabilidad de descontaminar el suelo recae en quien lo haya contaminado bajo el principio de que quien contamina paga, incluso después de la venta.

En conclusión, para que el proyecto de la sociedad LIFE tenga éxito, es necesario que se realiza una transición segura del proindiviso a la titularidad única o al derecho real de uso, priorizando la publicidad registral y la responsabilización contractual escrita de la comunidad de bienes para mitigar la complejidad legal inherente a la adquisición de un inmueble en copropiedad con riesgos ambientales y de cargas ocultas.

Resumen Ejecutivo

El Trabajo fin de Máster examina las alternativas jurídicas disponibles para permitir a la sociedad LIFE la implantación y explotación de una instalación fotovoltaica, identificando los riesgos derivados de la titularidad del suelo, su transmisión y posibles contingencias jurídicas y ambientales.

I. El ordenamiento jurídico español ofrece distintas figuras para habilitar el uso del suelo, cuya idoneidad depende de su correcta configuración jurídica y, especialmente, de su eficacia frente a terceros mediante la inscripción registral.

II. El poder concedido para la división de la comunidad de propietarios resulta insuficiente para constituir derechos de uso, siendo necesario un mandato especial con facultades expresas de disposición, otorgado en escritura pública e inscribible.

III. La acción de división de la cosa común se tramita por juicio verbal con independencia de la cuantía, pudiendo encomendarse los actos de comunicación al procurador del demandante si se solicita en la demanda.

IV. La compra del 70% de la finca mantiene la situación de comunidad y genera riesgos jurídicos relevantes, que solo pueden mitigarse eficazmente mediante pactos contractuales complementarios con los comuneros restantes.

V. La adquisición del suelo exige una *due diligence* exhaustiva que combine verificación registral y catastral, protección contractual reforzada y análisis técnico-ambiental, evitando una confianza exclusiva en las manifestaciones del vendedor.

VI. El ordenamiento reconoce a la sociedad LIFE acciones civiles y ambientales suficientes para reaccionar frente a la ocultación de información relevante incluyendo saneamientos, nulidad contractual e imputación de responsabilidades al transmitente.

Bibliografía

Legislación

Constitución Española, de 6 de diciembre de 1978.

Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos.

Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil

Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.

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.

Real Decreto-ley 6/2003, de 19 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia en materia de servicio público de justicia, función pública, régimen local y mecenazgo.

Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 22 de mayo de 2023.