

Nº instrucción: 5/2025/DGEM

INSTRUCCIÓN 5/2025; ACREDITACIÓN DE LA DISPONIBILIDAD DE LOS TERRENOS

Nota: Esta instrucción anula y sustituye a la instrucción 2/2024 (v4) por errores en la codificación y revisión del contenido.

De conformidad con el artículo 30 del *Decreto Ley 14/2020, de 7 de agosto*, y el artículo 10 del *Decreto 88/2005, de 29 de abril*, se deberá disponer de los terrenos donde se vaya a ejecutar la instalación, sin perjuicio, de la posibilidad expropiatoria en caso de que la instalación sea declarada de utilidad pública en concreto.

En los casos de aplicación del procedimiento integrado establecido en el *Decreto Ley 14/2020, de 7 de agosto*, para centrales fotovoltaicas, además, según se establece en su artículo 22, para la admisión a trámite de la solicitud de autorización deberá acreditarse la disponibilidad, o compromiso de disponibilidad, de al menos un 25 % de los terrenos sobre los que se proyecte la central.

FASE DE ADMISIÓN A TRÁMITE

La acreditación de la disponibilidad o compromiso de disponibilidad de los terrenos en la admisión a trámite podrá realizarse por una de estas opciones:

- Aportando escritura pública (de compraventa, derecho de superficie, etc.), documento debidamente legalizado de arrendamiento de las parcelas afectadas, u otros títulos jurídicos válidos que acrediten la disponibilidad por un periodo de al menos 30 años, en el porcentaje mínimo anteriormente indicado, junto con nota simple actualizada del Registro de la Propiedad competente donde conste la titularidad de los terrenos.
- Si se acreditara la disponibilidad mediante la alternativa del compromiso, aportando el/los contrato/s elevado a escritura pública debidamente firmado por el solicitante y por el titular registral de los terrenos, en el porcentaje mínimo antes indicado, en su caso, adjuntando igualmente nota simple actualizada del Registro de la Propiedad competente donde conste la titularidad de estos. Además, en el contrato de compromiso deberá indicarse expresamente en una de sus cláusulas que los terrenos no están comprometidos por su titular para la instalación de otros proyectos.
- En cualquier de los dos casos anteriores, también sería válido aportando el/los contrato/s (de compraventa, derecho de superficie, etc.), el/los contrato/s de arrendamiento de los terrenos, sin necesidad de elevación a público de este, pero adjuntando igualmente nota simple actualizada del Registro de la Propiedad competente donde conste la titularidad de los terrenos.

FASE DE RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA PREVIA Y DE CONSTRUCCIÓN

La acreditación del 100% de los terrenos antes de dictar la resolución administrativa previa y de construcción podrá realizarse por una de estas opciones:

- Aportando escritura pública (de compraventa, derecho de superficie, etc.), documento debidamente legalizado de arrendamiento de las parcelas afectadas, u otros títulos jurídicos válidos que acrediten la disponibilidad por un periodo de al menos 30 años, junto con nota simple actualizada del Registro de la Propiedad competente donde conste la titularidad de los terrenos.

- Presentando el contrato (de compraventa, derecho de superficie, etc.), del contrato de arrendamiento de los terrenos, sin necesidad de elevación a público de este, pero adjuntando igualmente nota simple actualizada del Registro de la Propiedad competente donde conste la titularidad de los terrenos.

En este caso, en la resolución administrativa se especificará, como condición, que los contratos correspondientes a los terrenos sean elevados a escritura pública y con la constancia registral correspondiente, en los supuestos que de conformidad con normativa civil e hipotecaria sea preceptivo para producir efectos a terceros, en el plazo de 1 mes desde el inicio efectivo de la construcción de la central fotovoltaica.

De forma no exhaustiva, al menos deberán elevarse a público y con la constancia registral correspondiente, en el momento que corresponda, los siguientes documentos:

- Contratos de compraventa.
- Derecho de superficie.
- Arrendamiento de terrenos que perjudiquen a terceros.

Todo esto, sin perjuicio, del cumplimiento de otro tipo de obligaciones fiscales o tributarias que sean exigibles a los contratos de carácter privado.

La presente instrucción entrará en vigor el día siguiente a su firma y será aplicable a los expedientes que se inicien a partir de la indicada fecha de entrada en vigor y a los expedientes iniciados, según la fase en que se encuentren, siempre que no se haya resuelto la autorización administrativa previa y de construcción.

El Director General de Energía y Minas

Firmado por Manuel Argüelles Linares, el
07/08/2025 14:47:02

