

**NOTA SOBRE LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE EN BIENES MUNICIPALES PARA LA INSTALACIÓN DE PARQUES EÓLICOS O FOTOVOLTAICOS, ASÍ COMO AUTORIZACIONES Y LICENCIAS DE LOS AYUNTAMIENTOS PARA ESTA INSTALACIÓN.** Autor. Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio Jurídico de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.

**CUESTIONES PRELIMINARES.** Como resultado del empuje y expansión que de nuevo se viene dando en lo relativo a la producción de energía eléctrica mediante el recurso del viento y la luz solar (parques eólicos y fotovoltaicos), está surgiendo en los ayuntamientos de esta provincia, principalmente los de carácter mayoritariamente rural, la demanda y solicitud de empresas dedicadas a la producción de estas energías renovables para que sean puestos a su disposición terrenos de propiedad municipal a fin de la ubicación de estas industrias. Empresas que, de igual forma, en el momento en que cuentan con los correspondientes terrenos (públicos o privados) para su instalación solicitan a los ayuntamientos los correspondientes permisos para poder hacerlo legalmente.

Ante esta situación que se produce, en este breve trabajo vamos a tratar de la figura, ciertamente poco regulada, del derecho real de superficie por ser una de las más utilizadas generalmente por entidades locales y empresas a la hora de posibilitar, las primeras, y obtener, las segundas, los terrenos para la implantación de parques eólicos y fotovoltaicos, sin perjuicio siempre de otras posibilidades que pudieran darse a este efecto, que pasan desde la venta de los terrenos hasta su arrendamiento.

Así mismo, examinaremos de manera sucinta las autorizaciones sectoriales y permisos municipales que se necesitan para la construcción de estos parques de producción de energía eléctrica derivada, como dijimos, del viento y de la luz solar.

**PRIMERO. Naturaleza y características del derecho de superficie.**

Con el derecho de superficie, según indica Company Vázquez<sup>1</sup>, *“nos encontramos tradicionalmente ante un derecho real sobre fundo ajeno, que confiere a su titular (superficiario) el derecho a edificar sobre el mismo, así como temporalmente la propiedad de lo edificado, de modo que, extinguido el derecho de superficie, el titular del suelo lo será también de la edificación realizada. Por tanto, comprende su consideración de derecho real, así como de propiedad separada”*.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Company Vázquez, Ana María. Otros instrumentos de intervención en el uso del suelo. Derecho Urbanístico de Castilla y León, 3ª edición. LA LEY/el CONSULTOR.

<sup>2</sup> En este sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo de 4/02/93 (LA LEY IURIS 6319-5/1993) establece que: *“...la superficie constituye un derecho real sobre el suelo y al mismo tiempo una propiedad superficiaria separada, es decir comprende dos relaciones jurídicas distintas, una entre el superficiario y*

Se menciona este derecho en el Código Civil (CC), artículos 1611.3 y 1655 y normativa hipotecaria, pero sin una regulación concreta del mismo. No obstante, como indica la anterior autora *“la aplicación del principio de autonomía de la voluntad privada, y la admisión del sistema de “numerus apertus” en materia de creación de derechos reales, han venido permitiendo sin la menor dificultad la constitución de derechos de superficie cuando así convenía a los sujetos interesados”*

En el ámbito urbanístico de las Administraciones Públicas (y entre ellas la Local) el derecho de superficie se regula actualmente con carácter básico estatal en los artículos 53 y 54 del 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 (TRLRURJ), preceptos de los que extraemos las características básicas de este acto de gravamen del dominio:

- 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 (el superficiario) de las construcciones o edificaciones realizadas.
- Para su válida constitución 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 de este derecho que no podrá exceder de noventa y nueve años.
- Solo puede constituirse por el propietario del suelo (público, en este caso).
- Su constitución puede ser a título oneroso (pago de una suma alzada o canon periódico etc.) o gratuito
- Se rige por lo dispuesto en esta Ley (al respecto), por la legislación civil y, en lo no dispuesto en ella, por el título constitutivo del derecho.
- El derecho de superficie es susceptible de transmisión y gravamen (por el superficiario) con las limitaciones fijadas al constituirlo. El propietario del suelo podrá transmitir y gravar su derecho (de propiedad) con separación del derecho del superficiario y sin necesidad de consentimiento de éste.
- Se extingue, si no se edifica de conformidad con la ordenación territorial y urbanística en el plazo previsto en el título de constitución, y, en todo caso, por el transcurso del plazo de duración del derecho.

En nuestra Comunidad Autónoma el derecho de superficie se contempla en el artículo 394 del Decreto 22/2004, de 29 de diciembre, por el que se aprueba

---

*el dueño del suelo ajeno y otra entre el superficiario y la construcción; la primera integra lo que puede llamarse el derecho de superficie en sentido estricto que se polariza en una verdadera concesión “ad aedificandum”, o sea, el derecho a edificar en suelo ajeno una edificación propia, renunciado el dueño del suelo por esa concesión a la Ley de accesión y facultando a un tercero, mediando o no contraprestación de un canon, para construir; pero esa concesión de la que nace el derecho a edificar no ha creado, sin embargo, la propiedad superficiaria, pues la construcción no existe todavía y como dice la doctrina en el día en que la construcción se realice no desaparecerá, ya que el derecho “ad aedificandum” que ha hecho posible la propiedad separada sigue perdurando, como lo demuestra el hecho de que en el caso de destrucción de lo edificado, el superficiario o concesionario continuará teniendo el derecho a construir nuevamente en tanto en cuanto no transcurra el plazo; por tanto el derecho de superficie “ad aedificandum” da ocasión para que pueda existir la propiedad superficiaria”.*

el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), el cual indica que los Ayuntamientos pueden constituir derechos de superficie sobre terrenos de su propiedad o integrantes de patrimonios públicos del suelo, con las finalidades citadas en el artículo 393 de esta norma que básicamente se relacionan con la edificación de viviendas de protección oficial u otros fines de interés social conforme a la legislación urbanística o sectorial y previstos en el planeamiento.

En cuanto al régimen del derecho de superficie, de forma complementaria a lo establecido en la normativa básica estatal, se aplican para su constitución, así como para considerar su carácter oneroso o gratuito, las reglas establecidas para la transmisión de los bienes de los patrimonios públicos del suelo en los artículos 378 a 382 del RUCyL, en función de la condición y las circunstancias del superficiario.

► Dicho lo anterior, en el caso que nos ocupa: derecho de superficie en un bien municipal patrimonial o de propios situado en suelo rústico para instalación por empresa particular de un parque eólico/ fotovoltaico, surgen dudas, sobre el posible régimen jurídico aplicable al mismo; en concreto, sobre si le resulta de aplicación primero y de manera obligatoria la legislación urbanística estatal y autonómica citada o, por el contrario, prima el libre juego civil de la voluntad de las partes (superficiario y titular del suelo) a la hora de constituir el derecho de superficie.

No es fácil solventar esta cuestión, pues, en primer lugar, el artículo 53 del TRLS habla de construcciones y edificaciones (públicas o privadas), no de instalaciones (concepto más amplio) como son los parques eólicos/ fotovoltaicos. Además, el terreno sobre el que se piensa constituir el derecho de superficie es rústico por lo que no integra (caso de existir) el patrimonio municipal del suelo y se destina a fines de interés particular<sup>3</sup>.

**Cabría sostener, por ello, que los artículos anteriores del TRLS y RUCyL no resultan aplicables de manera obligatoria a la constitución del derecho de superficie que nos ocupa, pero, en nuestra opinión, dado que el bien es municipal (por mucha naturaleza rústica que tenga) y una de las partes actuantes se trata de una Administración Pública (Ayuntamiento), aunque el terreno sobre el que se constituya el derecho no integre el patrimonio municipal del suelo ni el objetivo de este derecho sea la construcción de viviendas protegidas u otra finalidad de interés social del planeamiento, no nos encontramos, al menos por una parte, ante intereses puramente particulares<sup>4</sup>, por lo que el tratamiento que debe darse a la constitución de este derecho no puede ser es igual del que lo sería entre privados y, en consecuencia, debe tenerse en cuenta en la medida**

---

<sup>3</sup> Todo ello sin perjuicio de que su emplazamiento en suelo rústico llegue a considerarse por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de interés público, tras el oportuno procedimiento, como veremos, de autorización excepcional de uso en suelo rústico (artículo 57 g) 2º del RUCyL).

<sup>4</sup> Artículo 8.1 (básico) de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP) que regula los principios (públicos) relativos a los bienes y derechos patrimoniales de las Administraciones Públicas.

**correspondiente el régimen imperativo (y más garantista para los intereses públicos) que se contempla en la legislación urbanística anterior y otra relativa a los bienes y haciendas de las Entidades Locales que a continuación examinaremos.**

Dicho lo cual, brevemente, en cuanto al régimen jurídico del derecho de superficie (que deberá recogerse de la manera correspondiente en el pliego de cláusulas que se apruebe para el contrato de creación de este derecho) diremos:

En cuanto a su constitución.

- ❖ Deberá contratarse por el propietario del suelo (Ayuntamiento) mediante el procedimiento licitatorio correspondiente (a cambio de un canon a pagar por el superficiario) como en el siguiente epígrafe de este trabajo veremos.
- ❖ La constitución de este derecho, si bien, no resulta del todo claro por lo dicho en cuanto a que no nos encontramos ante un bien del patrimonio municipal del suelo o sujeto a una finalidad de interés público vinculada al planeamiento, parece que debería llevarse a cabo con carácter constitutivo mediante escritura pública que se inscriba en el Registro de la Propiedad<sup>5</sup>. Por ello, es posible poner en duda su eficacia, si se hace mediante documento administrativo (contrato), hasta que se eleve este a escritura pública y registre debidamente.
- ❖ La duración de este derecho de superficie debe contemplarse en su escritura constitutiva, junto con el resto de otras posibles cláusulas y pactos del mismo.

En cuanto a su extinción.

Podrá producirse por tres motivos o causas:

- ✓ La no edificación de conformidad con la ordenación territorial y urbanística en el plazo previsto en el plazo de constitución.
- ✓ Por el transcurso del plazo de duración del derecho estipulado en el título (que en ningún caso podrá exceder de 99 años).
- ✓ Por confusión o reunión en una misma persona de los derechos de propiedad del suelo y los del superficiario, por cualquier otra causa diferentes de las dos anteriores.

Los efectos de la extinción (circunscritos, lógicamente, al motivo del transcurso de su plazo de duración) serán que el propietario del suelo hace suya la propiedad de lo edificado, sin que tenga que 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 derecho de superficie.

**SEGUNDO. Procedimiento para la constitución del derecho de superficie sobre terreno rústico propiedad municipal para la instalación de una planta de energía eólica/fotovoltaica.**

---

<sup>5</sup> En folio separado, bajo diferente número (además de en el folio donde consta inscrito el suelo afectado), toda vez que este derecho confiere a su titular la propiedad, siquiera temporal, de lo edificado.

Ha de entenderse en primer lugar, según ya se desprende de lo visto, que la constitución de un derecho de superficie, como acto de gravamen que es, sobre un bien inmueble<sup>6</sup>, debe considerarse equiparable, en cuanto a los requisitos para realizarlo, a la enajenación del mismo.

En relación con la preparación y adjudicación de los contratos de enajenación (como por asimilación o analogía se trata según hemos dicho el de constitución de un derecho de superficie) ante el que nos hallamos, el artículo 9.2 de la LCSP establece que *“se encuentran excluidos de la presente Ley”* y que *“tendrán siempre el carácter de contratos privados y se regirán por la legislación patrimonial”*. No obstante, se limita o matiza esta exclusión en la misma LCSP, artículo 4, al exigir *“la aplicación de los principios de esta Ley para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.”*<sup>7</sup>

Así pues, la legislación aplicable con carácter general a esta preparación y adjudicación de los contratos patrimoniales de las Entidades Locales resulta la siguiente:

► Legislación básica estatal en materia de régimen local y reguladora del régimen jurídico de los bienes de las Administraciones Públicas.

- ❑ *Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL)*. Artículos que resulten de aplicación: 5, 47.2 m) y 80.2.
- ❑ *Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP)*. Aquellos artículos de aplicación general o básica enumerados en su Disposición final segunda. Destacar en este sentido el artículo 8 1 c) de la LCSP (básico)<sup>8</sup>.
- ❑ *Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de Régimen Local (TRRL)*. Artículos 79 y 80.
- ❑ *Real Decreto 1372/1986, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RB)*. Artículos 109, 112 y siguientes.

<sup>6</sup> E, incluso modalidad de bien inmueble en sí mismo para el artículo 334.10 del CC.

<sup>7</sup> El Informe de la Junta Consultiva de Contratación de Aragón (JCCA) número 10/17, de fecha 27/09/17 establece en este sentido, lo siguiente: *“La adjudicación de los contratos patrimoniales se rige por sus normas específicas. ...conforme al artículo 4.1 p) TRLCSP (actual artículo 9.1 de la LCSP), los contratos patrimoniales (entendiendo por tales aquellos contratos regulados en la normativa patrimonial de las Administraciones Públicas) están excluidos de la aplicación del TRLCSP y esta exclusión hace que los reenvíos de las normas patrimoniales a las disposiciones de la normativa de contratación pública resultan en la práctica carentes de efectividad. Aunque esta exclusión no es absoluta; primero porque la Disposición Adicional Segunda del propio TRLCSP (actual Disposición adicional segunda 9 de la LCSP) contempla las reglas referentes a las competencias de los órganos de contratación de las entidades locales referidas a los contratos patrimoniales y segundo porque, de conformidad con el artículo 4.2 TRLCSP (actual artículo 9.1 del LCSP), los contratos, negocios y relaciones jurídicas excluidos se regulan por sus normas especiales, aplicándose los principios del mismo para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse”*.

<sup>8</sup> Que obliga a que la gestión de los bienes y derechos patrimoniales se ajuste, entre otros, a los siguientes principios *“Publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad en la adquisición, explotación y enajenación de estos bienes”*. Será, en cada procedimiento licitatorio o de adjudicación directa, a través de los oportunos pliegos de cláusulas económico-administrativas o fijación de condiciones para esta adjudicación directa, donde deben reflejarse en lo preciso tales principios.

► Legislación supletoria estatal reguladora del régimen jurídico de los bienes de las Administraciones Públicas.

- LPAP. Artículos sobre esta materia, en lo que resulten de posible aplicación (por interpretación analógica etc.) a las Entidades Locales, de contenido supletorio (cláusula general de supletoriedad/cierre de la normativa estatal del artículo 149.3 de la CE)<sup>9</sup>.

► Principios de la LCSP para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse. (Artículo 4 de la LCSP).<sup>10</sup>

En consecuencia, dado que los procedimientos de gestión patrimonial, y en concreto el de compraventa, contemplados en la normativa patrimonial de los bienes de las Entidades Locales únicamente fijan los trámites a seguir para depurar jurídicamente, valorar económicamente, etc. los bienes que se enajenan, esta situación, como indica, Julio González<sup>11</sup> *“hace no descartable, sino todo lo contrario, que la LCSP sea norma supletoria de utilización constante para la tramitación de los contratos patrimoniales”*.

**Por lo que, de acuerdo a la exclusión solo parcial que el propio artículo 4 de la LCSP efectúa respecto a los contratos patrimoniales, parece claro que, en lo no regulado por la anterior legislación patrimonial, bien sea con carácter básico, de aplicación general, e, incluso, supletorio (para el caso de las Entidades Locales), resultará de aplicación la segunda; es decir, la LCSP.**

□ Dicho lo cual, el procedimiento para la constitución (enajenación) de un derecho de superficie de un bien patrimonial de un Ayuntamiento será el siguiente.

- a) **Acuerdo del órgano competente, de inicio del procedimiento.** El expediente se iniciará de oficio, al amparo de lo dispuesto en el artículo 69 de la LEPAC<sup>12</sup>, y 165.1 b) del ROF<sup>13</sup>, por iniciativa propia o a solicitud de parte interesada en la enajenación, debiendo justificar la conveniencia

---

<sup>9</sup> Igualmente, entendemos aplicables, en cuanto desarrollan esta Ley, los correspondientes del Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba su Reglamento general (RLPAP).

<sup>10</sup> Respecto al alcance del contenido de esta remisión, interpreta el Informe 25/08 de la JCCE, que por la vía del (actual) artículo 4 de la LCSP cabe la posibilidad de continuar la aplicación de los artículos de esta Ley, pues, *“cuando dispone (este artículo) que para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse se aplicarán los principios de esta Ley (LCSP), consideración que, aunque no se vincula a una norma concreta, no impide encontrar en su articulado normas que, como señala el artículo 1 (de la LCSP), tienen por objeto garantizar los principios de libertad de acceso a las licitaciones, publicidad y transparencia de los procedimientos y no-discriminación e igualdad de trato entre los candidatos, y de asegurar en conexión con el objetivo de estabilidad presupuestaria y control del gasto, una eficiente utilización de los fondos con la salvaguardia de la libre competencia y la selección de la oferta económicamente más ventajosa.”*

<sup>11</sup> Artículo publicado en internet.

<sup>12</sup> Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LEPAC).

<sup>13</sup> Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

- y necesidad de efectuar la misma buscando satisfacer el interés público municipal, y en particular, como recoge el artículo 138.1 de la LPAP (supletorio), que el bien no es necesario para el uso general, ni para el servicio público, ni resulta conveniente su explotación de otra forma.
- b) **Certificación/ Nota simple del Registro de la Propiedad**, acreditativa de que el bien municipal se halla debidamente inscrito en concepto de patrimonial de la Entidad Local, así como de las cargas que pudiera tener el mismo<sup>14</sup>.
  - c) **Certificación del Secretario de la Corporación de Inventario Municipal de Bienes** aprobado por la Corporación, en la que conste que los bienes figuran inscritos en el mismo como patrimoniales de la Entidad.
  - d) **Certificación basada en informe técnico**, de las características urbanísticas de los bienes a enajenar. De su clasificación y calificación concreta según los instrumentos de planeamiento vigentes.
  - e) **Valoración técnica**. Que acredite, como vimos, de modo fehaciente el justiprecio del derecho de superficie (canon correspondiente al mismo y temporalidad de su abono, en su caso) y de acuerdo a la cual, una vez aprobada por el órgano competente para la enajenación, deberá fijar el precio de la enajenación, artículo 138.2 de la LPAP (supletorio). Estableciendo el artículo 114 de la LPAP (igualmente, supletorio), en su apartado 4, que podrá modificarse motivadamente esta tasación en los casos establecidos en el mismo, y el mismo precepto en su apartado 5, que en todo caso tendrá un plazo de validez de un año contado desde su aprobación.
  - f) **Certificación de los recursos ordinarios del Presupuesto**. Al objeto de poder apreciar si la enajenación, por su importe requiere autorización de la comunidad autónoma o simplemente dación de cuenta a la misma, cual sea el órgano competente para acordar su aprobación y, finalmente, si se requiere en caso de que resulte el Pleno, que lo sea por mayoría simple o absoluta de los miembros que legalmente lo componen.

---

<sup>14</sup> La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16/06/12 (Ar. 10061) indica que, *“en nuestro ordenamiento jurídico es perfectamente factible constituir un derecho de uso sobre alguna de las partes materiales susceptibles de aprovechamiento independiente del inmueble y que lo anterior no es incompatible con el mantenimiento de la unidad objetiva del todo pues no existe obstáculo jurídico a la constitución de derechos de goce (reales o personales) concretados a una sola porción material de la finca sobre la que se constituyen. Incluso, la Resolución de esta misma Dirección de 15/02/12 (Ar. 5948) establece que para la inscripción del derecho de superficie que se efectúa (sobre una parte de la finca) “no es necesaria la segregación o individualización a que se refiere el Registrador en su calificación, ya que cumple las exigencias derivadas del principio de especialidad y de la concreta regulación legal en esta materia...al constar suficientemente definida la finca cuyo acceso al Registro de la Propiedad se pretende, de modo que conforme a lo anteriormente expuesto resulta compatible con la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y el desenvolvimiento de la institución registral”.*

- g) **Pliego de cláusulas administrativas (y de resultar preciso técnicas).** Informado por la Secretaría del Ayuntamiento, artículo 112.1 de la LPAP.
- h) **Informe preceptivo de Secretaría.** Si resultara preciso, por encontrarnos en alguno de los supuestos del artículo 54 del TRRL y 173 del ROF, sobre las condiciones de la enajenación proyectada.
- i) **Acuerdo de aprobación por el órgano competente.** Según se verá a continuación.
- **Órgano competente y quórum necesarios para la aprobación:**
    - *Alcalde de la Corporación.* Disposición Adicional segunda 9 de la LCSP, si su valor no supera el 10% de los recursos ordinarios del Presupuesto. Ni el importe de 3.000.000€
    - *Pleno de la Corporación, por mayoría simple de miembros de la Corporación:* Disposición Adicional segunda 10 de la LCSP, si su valor supera el 10% de los recursos ordinarios del Presupuesto o el importe de 3.000.000€
    - *Pleno de la Corporación por mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación:* Artículo 47.2. m) de la LBRL cuando la cuantía de la enajenación supere el 20% de los recursos ordinarios del Presupuesto.

**Dación de cuenta a la Diputación Provincial de Salamanca.** Los artículos 79.1 del TRRL y 109 del RB, exigen que para gravarse un bien inmueble, constituyendo un derecho real en este caso, cuando el valor de este gravamen supere el 25% de los recursos ordinarios del presupuesto, deberá solicitarse autorización de esta Diputación Provincial de Salamanca. En caso de no superarse este porcentaje bastará con dar cuenta a esta Diputación.

□ Por lo que respecta a la adjudicación de este contrato de constitución de un derecho de superficie para la instalación de una planta de producción de energía fotovoltaica.

Procede, a nuestro juicio, la utilización del procedimiento y forma de **concurso abierto** con varios criterios de adjudicación, uno de los cuales podría ser el precio, valorable mediante fórmula aritmética<sup>15</sup>.

---

<sup>15</sup> Opinamos así por los siguientes motivos. Con este procedimiento se cumple con los principios de publicidad y concurrencia, así como el de onerosidad, dado que el adjudicatario del derecho de superficie es seguramente una empresa con ánimo de lucro. También sabemos que el concurso es el procedimiento común para adjudicar la constitución del derecho de superficie en el caso de actuaciones edificatorias o urbanísticas en general cuando el inmueble gravado es patrimonio municipal del suelo etc. Por último, dado que nos encontramos ante la constitución de un gravamen y no estrictamente ante un procedimiento de enajenación, que requeriría necesariamente, conforme a lo dispuesto, en el artículo 80 del TRRL la utilización de la forma de subasta, no vemos incorrecto legalmente la utilización del concurso que, incluso, podría apoyarse por analogía en el artículo 107.1 de la LPAP (básico), referido a la explotación de los bienes patrimoniales. Es más, creemos beneficiosa esta fórmula en este caso por las especiales características y particularidades del contrato que aconsejan no solo la utilización del criterio de precio para su adjudicación.

El concurso como procedimiento de adjudicación se adaptará a la LCSP en lo procedente (procedimiento abierto, 156 y siguientes de la misma), destacando solo en este momento los siguientes trámites:

- ❖ El anuncio de licitación se publicará en el perfil del contratante alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público, artículo (artículos 135 y 347 de la LCSP).
- ❖ El plazo de presentación de ofertas será de 15 días naturales artículo 156.3 de la LCSP).
- ❖ Parece conveniente que el órgano de contratación (Alcalde o Pleno, según lo visto) esté asistido por una mesa de contratación (Disposición adicional segunda de la LCSP).
- ❖ El contrato podrá formalizarse inicialmente en documento administrativo, en un plazo no superior a los quince días hábiles siguientes al de la notificación de la adjudicación a los licitadores (artículos 153 y 151 de la LCSP); no obstante, según vimos, para que el derecho de superficie quede válidamente constituido requiere su formalización en escritura pública y la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad (artículo 53.2 del TRLS).

Por último, debe recordarse la obligación que impone el artículo 5 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL) de no destinar el producto que se obtenga con motivo de la constitución (gravamen) del derecho de superficie sobre el bien municipal a gastos corrientes (o lo que es lo mismo la necesidad de que lo sea a gastos de inversión). Esta obligación deberá cumplirse en todo caso, sin perjuicio de que el compromiso se adopte de manera genérica en el momento de acordarse la constitución del derecho, luego podrá serlo en particular cuando se aprueben los correspondientes y sucesivos presupuestos de cada ejercicio o expedientes de modificación de créditos durante la vigencia del contrato, vinculándose los ingresos anuales producto de esta venta a unos gastos de inversión municipal concretos, lo que, lógicamente, demostrará que no lo son a gastos ordinarios.

**TERCERO. Autorizaciones, permisos y licencias que deben obtener los parques eólicos y fotovoltaicos que se instalen en terrenos públicos (municipales) o privados de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.**

**1) Parques eólicos.**

► Autorizaciones administrativas sectoriales de Industria, Comercio y Economía de la Junta de Castilla y León.

Para la instalación de parques eólicos en nuestra Comunidad Autónoma deberá obtenerse del Servicio Territorial de Industria, Comercio y Economía de la Delegación Territorial correspondiente de la Junta de Castilla y León la autorización administrativa previa y de construcción siguiendo el procedimiento contemplado en los artículos 8 al 13 **del Decreto 127/2003, de 30 de octubre,**

**por el que se regulan los procedimientos de autorizaciones administrativas de instalaciones de energía eléctrica de Castilla y León (DPECyL).**

En particular, regula este Decreto en su artículo 6, que la construcción, ampliación, modificación y explotación de todas las instalaciones eléctricas correspondientes a los parques eólicos requieren:

- a) **Autorización administrativa**, que se refiere al anteproyecto de la instalación como documento técnico, **que se tramitará conjuntamente con el estudio de impacto ambiental, en los casos en los que este trámite resulte necesario por su legislación específica.**
- b) **Aprobación del proyecto de ejecución**, que se refiere al proyecto concreto de la instalación y permite a su titular la construcción o establecimiento de la misma.
- c) **Autorización de explotación**, que permite, una vez ejecutado el proyecto, poner en tensión las instalaciones y proceder a su explotación comercial.

Estas autorizaciones serán otorgadas sin perjuicio de las concesiones y autorizaciones que sean necesarias de acuerdo con otras disposiciones que resulten de aplicación y, en especial, las relativas a la ordenación del territorio, al medio ambiente y a la protección del patrimonio cultural.

Así pues, para obtener la autorización administrativa previa del Servicio Territorial de Industria etc. deberá, en los casos que así corresponda legalmente, tramitarse de forma simultánea procedimiento de evaluación de impacto ambiental (con presentación de estudio de impacto ambiental y obtención final de acuerdo de declaración de impacto ambiental).

La Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (LEVAM), establece:

En su ANEXO I los proyectos que deben someterse a la evaluación ambiental ordinaria regulada en su título II, capítulo II, sección 1.<sup>a</sup>, entre los que figuran en su Grupo 9. Otros proyectos y apartado 7.<sup>o</sup>, los **Parques eólicos que tengan más de 10 aerogeneradores o 6 MW de potencia.**

En su ANEXO II los proyectos sometidos a la evaluación ambiental simplificada regulada en el título II, capítulo II, sección 2.<sup>a</sup>, entre los que figuran en su Grupo 4. Industria energética y apartado g) **Instalaciones para la utilización de la fuerza del viento para la producción de energía. (Parques eólicos) no incluidos en el anexo I, salvo las destinadas a autoconsumo que no excedan los 100 kW de potencia total.**

► **Licencia urbanística y autorización excepcional de uso.**

Se solicitarán una vez obtenida la aprobación del proyecto de ejecución del parque eólico<sup>16</sup>. No obstante, también, en nuestra opinión, sería posible obtener licencia con la simple autorización administrativa previa; es decir, con fundamento en el anteproyecto que se presentó para conseguirla. En este caso, tal anteproyecto podría ser considerado como el proyecto básico descrito en el artículo 301.2 del RUCyL, lo que llevaría a que, como exige este precepto,

---

<sup>16</sup> El artículo 291.3 del RUCyL establece que “No pueden otorgarse licencias urbanísticas para la realización de actos de uso del suelo que, conforme a la legislación sectorial, requieran otras autorizaciones administrativas previas, hasta que las mismas sean concedidas.”

el comienzo de las obras para ser autorizado por el Ayuntamiento requiriera previa solicitud por el interesado acompañada en este caso de la necesaria aprobación del proyecto de ejecución que, lógicamente desarrolle el anteproyecto/ proyecto básico.

La licencia urbanística, por su parte, se tramitará conforme a lo dispuesto en los artículos 287 y siguientes del RUCyL, y, en cuanto a la autorización excepcional de uso en suelo rústico (que se instruye y resuelve dentro del procedimiento para el otorgamiento de licencia urbanística) en los artículos 306 y siguientes de este mismo Reglamento.

► Comunicación ambiental.

La instalación de parque eólicos, debido a que, como hemos dicho (con las salvedades que se puedan dar<sup>17</sup>) se encuentra sometida al trámite de evaluación de impacto ambiental, de acuerdo con lo dispuesto en el ANEXO III del Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León (LPACyL), por lo que, cuando cuente con la preceptiva declaración de impacto ambiental favorable (y siempre que no esté sujeta al régimen de autorización ambiental<sup>18</sup>), se halla sujeta a **comunicación ambiental**.

**2) Parques fotovoltaicos.**

Según la Orden FOM/1079/2006, por la que se aprueba la instrucción técnica urbanística relativa a las condiciones generales de instalación y autorización de las infraestructuras de producción de energía eléctrica de origen fotovoltaico la instalación de los parques fotovoltaicos precisará de obtener las siguientes autorizaciones o licencias, sin perjuicio de otras autorizaciones o informes sectoriales que resulten procedentes:

► Licencia urbanística y autorización excepcional de uso.

La licencia urbanística, por su parte, se tramitará conforme a lo dispuesto en los artículos 287 y siguientes del RUCyL, y, en cuanto a la autorización excepcional de uso en suelo rústico (que se instruye y resuelve dentro del procedimiento para el otorgamiento de licencia urbanística) en los artículos 306 y siguientes de este mismo Reglamento.

En cuanto a las condiciones generales de instalación de estos parques fotovoltaicos se contemplan en el artículo 4 de la anterior Orden, que damos por reproducidos.

► Comunicación ambiental.

En cuanto a los parques fotovoltaicos, la LEVAM, establece:

En su ANEXO I los proyectos que deben someterse a la evaluación ambiental ordinaria regulada en su título II, capítulo II, sección 1.<sup>a</sup>, entre los que

<sup>17</sup> Y que podría ser susceptible de precisar licencia ambiental, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 25 y siguientes de la LPACyL.

<sup>18</sup> Los parques eólicos no se encuentran sometidos al régimen de la autorización ambiental integrada prevista en el Anejo I del Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley de prevención y control integrados de la contaminación (LPC).

figuran en el Grupo 3, Industria energética y apartado **j) Instalaciones para la producción de energía eléctrica a partir de la energía solar destinada a su venta a la red, que no se ubiquen en cubiertas o tejados de edificios existentes y que ocupen más de 100 ha de superficie.**

En su ANEXO II los proyectos sometidos a la evaluación ambiental simplificada regulada en el título II, capítulo II, sección 2.<sup>a</sup>, entre los que figuran en el Grupo 4, Industria energética y apartado **i) Instalaciones para producción de energía eléctrica a partir de la energía solar, destinada a su venta a la red, no incluidas en el Anexo I ni instaladas sobre cubiertas o tejados de edificios o en suelos urbanos y que, ocupen una superficie mayor de 10 ha.** Igualmente, sino lo estuvieran ya de acuerdo a lo anterior, se han de someter a evaluación de impacto ambiental simplificada de acuerdo a lo regulado en la letra c) del ANEXO I de la LPACyL, **las Plantas de captación de energía solar con potencia nominal igual o superior a 10 MW.**

En consecuencia, la instalación de la mayoría de los parques fotovoltaicos y por supuesto los de mayor capacidad productiva e importancia, debido a que, como hemos dicho (con las salvedades que siempre se puedan dar<sup>19</sup>) se encuentra sometida al trámite de evaluación de impacto ambiental, por lo que, de acuerdo con lo dispuesto en el ANEXO III de la LPACyL, cuando cuente con la preceptiva declaración de impacto ambiental favorable (y siempre que no esté sujeta al régimen de autorización ambiental<sup>20</sup>), se halla sujeta a **comunicación ambiental.**

En Salamanca a 28 de septiembre de 2021

El Secretario-Interventor del Servicio  
Jurídico de Asistencia a Municipios

Fdo. Francisco Sánchez Moretón.

---

<sup>19</sup> Y que podría ser susceptible de precisar licencia ambiental, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 25 y siguientes de la LPACyL.

<sup>20</sup> Los parques fotovoltaicos no se encuentran sometidos al régimen de la autorización ambiental integrada prevista en el Anejo I del Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley de prevención y control integrados de la contaminación (LPC).