

El TS se pronuncia sobre la DUP de los proyectos de generación renovables

Y confirma que la RBDA de su DUP no puede incluir parcelas con título de uso vigente

España | Legal Flash | Julio 2025

ASPECTOS CLAVE

La [sentencia del Tribunal Supremo 749/2025, de 12 de junio de 2025](#) (Rec. 6459/2022) concluye que:

- Las instalaciones de generación de energía eléctrica a partir de fuentes renovables gozan, ex lege, de utilidad pública.
- La existencia de un contrato de arrendamiento en vigor no constituye un obstáculo para solicitar la DUP.
- Sin embargo, en la RBDA no podrán incluirse los terrenos arrendados, por ser el contrato de arrendamiento un título hábil suficiente para su libre disposición, siempre que el uso se encuentre pactado en el mismo.
- Mientras que la Sentencia del TSJEx consideró que tanto la propiedad como la posesión de las fincas objeto del litigio debían restituirse al Propietario, la Sentencia del TS afirma que únicamente debía restituirse la propiedad, y ello porque el contrato de arrendamiento se encuentra plenamente vigente.





Antecedentes de hecho

El 31 de mayo de 2022, la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura dictó la sentencia 326/2022 (Rec. 161/2021) en virtud de la cual se estimó el recurso interpuesto por el propietario del terreno de una planta renovable (el “**Propietario**”)¹ mediante la cual:

- Declaró la nulidad (i) del Acuerdo del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Badajoz de 15 de julio de 2020 [posteriormente confirmada en reposición mediante resolución de 27 de enero de 2021]; y de (ii) la resolución del órgano competente en materia de industria de 18 de octubre de 2018 a través de la cual se otorgó declaración de utilidad pública (“**DUP**”) a un proyecto fotovoltaico (el “**Proyecto**”), propiedad de una sociedad de proyecto (el “**Promotor**”).
- Reconoció como situación jurídica individualizada el derecho del Propietario a ser restituído en la propiedad y posesión de las fincas expropiadas.

El Fundamento Jurídico Tercero de la Sentencia TSJEx explica que de la regulación aplicable a la DUP (cf. arts. 54 a 56 de la Ley 24/2013)² se extraen dos conclusiones. La primera consiste en que la solicitud de DUP y la presentación de una RBDA³ asociada por un promotor supone la pretensión de expropiar los bienes incluidos para viabilizar la ejecución del proyecto. La segunda, que la falta de disponibilidad de terrenos es un pretexto necesario para que exista causa en la expropiación de aquéllos previstos en la RBDA.

Constatado lo anterior, en el Fundamento de Derecho Cuarto se explica que el Promotor disponía de título de uso sobre los terrenos del Propietario vía contrato de arrendamiento suscrito en enero de 2016, por lo que a juicio de la Sala era innecesario –y estaba injustificado– ejercer la potestad expropiatoria sobre tales terrenos. En otras palabras, no existía causa *expropiandi*.

Interposición del recurso e interés casacional

Estando disconforme con la Sentencia del TSJEx, el Promotor formuló recurso de casación que fue admitido a trámite por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TS, al considerar que presentaba interés casacional objetivo **determinar si la existencia de un contrato de arrendamiento puede ser obstáculo para otorgar la DUP** a una instalación de generación de energía eléctrica a partir de fuentes renovables aún no ejecutada, al ser dicho contrato un título hábil suficiente para la libre disposición de los terrenos en cuestión.

Argumentos del Promotor

El Promotor defendió que, en el momento en que se solicitó el inicio del procedimiento expropiatorio, no existía un acuerdo en vigor con el Propietario y no se tenía la libre disposición de los terrenos.

En particular, el Promotor consideró que, en el momento en que se solicitó y se obtuvo la DUP, el fin de utilidad pública (que era, precisamente, la ejecución del Proyecto) aún no se había materializado, incluso aunque se considerase que existía un acuerdo con el Propietario, y ello, precisamente, a causa de la conducta obstructiva que este había venido mostrando durante la tramitación del Proyecto.

De esta forma, el Promotor afirmó que la existencia de un contrato de arrendamiento no debía ser obstáculo para otorgar la DUP a una instalación de generación renovable todavía no ejecutada, ya que ello supondría dejar al arbitrio de un contrato privado la realización de un fin de utilidad pública.

¹ La “**Sentencia del TSJEx**”.

² “**Ley 24/2013**” significa Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico.

³ “**RBDA**” significa relación de bienes y derechos afectados.



Además, para el caso de que se apreciase la vigencia del contrato de arrendamiento, el Promotor defendió que esto solo sería obstáculo para otorgar la DUP cuando el beneficiario de la expropiación tuviese la libre, pacífica e indiscutida disposición de los terrenos, lo cual —a juicio del Promotor— no ocurría en este caso.

Por último, el Promotor puso de manifiesto que la Sentencia del TSJEx era incongruente al afirmar que el contrato de arrendamiento suscrito con el Propietario se encontraba vigente y era válido, pero que debía restituirse la propiedad y la posesión de las fincas expropiadas. En este sentido, el Promotor consideró que, de ser esa la conclusión, lo congruente hubiese sido restituir la propiedad y no la posesión de las fincas en conflicto, precisamente, dada la existencia de dicho contrato de arrendamiento.

Argumentos de la Abogacía del Estado

La Abogacía del Estado no se opuso al recurso de casación formulado por el Promotor e incluso presentó el correspondiente escrito de preparación de su propio recurso de casación, que finalmente se declaró desierto, al no producirse su personación dentro de los plazos legalmente establecidos.

Argumentos del Propietario

El Propietario se opuso al recurso de casación interpuesto por el Promotor, manifestando que existía una relación contractual con plenos efectos entre ellas que permitía afirmar que el Promotor ya disponía de los terrenos necesarios y que, por consiguiente, no estaba justificada la expropiación.

Por otro lado, el Propietario consideró que no era posible obtener una DUP siempre y en todo caso, aun cuando existiese un contrato de arrendamiento, ya que ello supondría dejar al arbitrio del beneficiario de la expropiación la decisión de acudir a esta vía o a la de arrendar.

En cuanto al deber de restituir la propiedad y la posesión de las fincas expropiadas, el Propietario defendió la decisión adoptada en la Sentencia del TSJEx afirmando que, al haber quedada acreditada la falta de utilidad pública, la restitución de la superficie objeto del litigio no podía resultar contraria a la normativa de aplicación en materia de utilidad pública.

Sentencia del Tribunal Supremo y decisión sobre el asunto litigioso

Tras llevar a cabo un profuso análisis de la jurisprudencia más relevante sobre este particular y las normas de aplicación al caso, y con apoyo en su sentencia de 22 de marzo de 2010 (Rec. 513/2017), el TS comienza por afirmar que las instalaciones de generación de energía eléctrica poseen, *ex lege*, utilidad pública, por lo que no es necesario justificar las concretas razones que determinan la procedencia de otorgar la DUP.

Hecho el citado encuadre legal, la respuesta del TS a la cuestión de interés casacional plantada es que:

- La existencia de un **contrato de arrendamiento en vigor no constituye un obstáculo** para solicitar la DUP.
- Sin embargo, **en la RBDA no podrán incluirse los terrenos arrendados**, por ser el contrato de arrendamiento un título hábil suficiente para su libre disposición, siempre que ese uso esté pactado en el contrato

Teniendo en cuenta la citada doctrina, y extrapolándola al asunto litigioso, el TS confirma en primer término que no consta que el contrato de arrendamiento suscrito entre el Promotor y el Propietario haya sido resuelto, ni tampoco que el Promotor no pudiese tomar posesión de las fincas en el momento en que se solicitó y se obtuvo la DUP.



Así las cosas, el TS concluye estimar el recurso de casación, y casar la sentencia recurrida en el extremo relativo a la situación jurídica individualizada a favor del Propietario recurrente, pronunciamiento que debe ser anulado, y, consecuentemente, se acuerda que la restitución sólo procede **respecto de la titularidad** (que no la posesión) de las fincas que corresponde a la citada mercantil. Todo ello, sin perjuicio de que, en caso de producirse la resolución del contrato de arrendamiento suscrito entre el Promotor y el Propietario, la promotora pueda eventualmente instar la expropiación por la vía de urgencia.



Para obtener información adicional sobre el contenido de este documento puede enviar un mensaje a nuestro equipo del **Área de Conocimiento e Innovación** o dirigirse a su contacto habitual en Cuatrecasas.

©2025 CUATRECASAS

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de información jurídica elaborado por Cuatrecasas. La información o comentarios que se incluyen en el mismo no constituyen asesoramiento jurídico alguno.

Los derechos de propiedad intelectual sobre este documento son titularidad de Cuatrecasas. Queda prohibida la reproducción en cualquier medio, la distribución, la cesión y cualquier otro tipo de utilización de este documento, ya sea en su totalidad, ya sea en parte, o extractada, sin la previa autorización de Cuatrecasas.



IS 713573