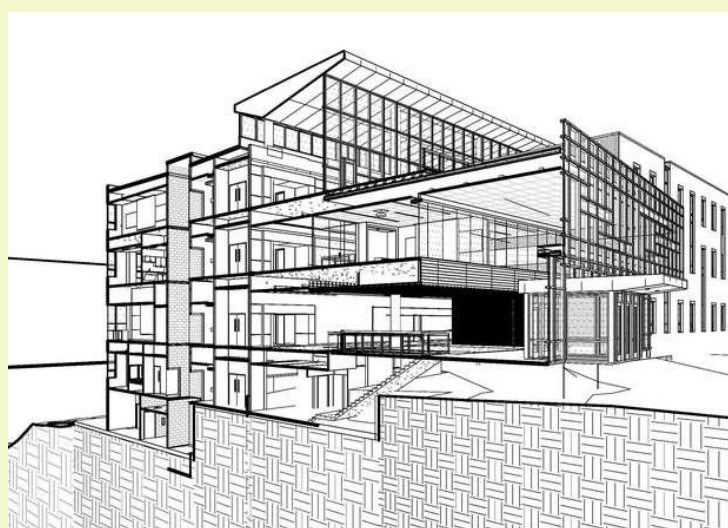


# Adquisición del Derecho de Vuelo y Subvuelo en un Edificio



**CUADERNOS  
PRÁCTICOS  
DEL  
PROMOTOR Y  
GESTOR  
INMOBILIARIO**

**2017/40**  
Edición 1ª

*Antonio Caparros Navarro*  
*Juan Fernández Caparros*  
(Prayde Gestión, SL)

[www.AnalisisInmobiliario.com](http://www.AnalisisInmobiliario.com)

[www.prayde.com/wordpress](http://www.prayde.com/wordpress)

[www.gestinmo.blogspot.com](http://www.gestinmo.blogspot.com)

# ÍNDICE

40.1. - SOBRE LA PROPIEDAD PRIVADA DE UN INMUEBLE.....	2
40.1.1.- CONCEPTOS JURÍDICOS PREVIOS .....	2
40.1.2.- EL RECONOCIMIENTO Y DEFENSA DE LA PROPIEDAD PRIVADA EN LA CONSTITUCION ESPAÑOLA DE 1978 .....	5
40.2.- LA PROPIEDAD DE UN TERRENO Y SUS DERECHOS .....	5
40.2.1.- EL DERECHO A EDIFICAR .....	6
40.2.2.- LOS DERECHOS REALES.....	7
40.3.- EL DERECHO DE VUELO Y SUBVUELO .....	7
40.3.1.- CONCEPTO Y MARCO LEGAL.....	7
40.3.2.- EL DERECHO DE VUELO Y SUBVUELO EN LA LEGISLACION FORAL.....	9
40.3.3.- NATURALEZA JURIDICA Y ELEMENTOS DEL COMNTRATO DE TRANSMISION DEL DERECHO DE VUELO O SUBVUELO .....	11
40.3.4.- CONTRAPRESTACION Y SUS TIPOS.....	11
40.3.5.- RESERVA DE VUELO EN UNA PROMOCION INMOBILIARIA Y DOCUMENTACION NECESARIA FRENTE A TERCEROS .....	11
40.3.6.- CONSTITUCION DEL DERECHO DE VUELO Y DEL DERECHO DE SUBVUELO.....	12
40.3.7.- PLAZO DE EXTINCION DEL DERECHO DE VUELO .....	13
40.4.- TRATAMIENTO FISCAL DEL DERECHO DE VUELO Y SUBVUELO .....	14
40.4.1.- CUESTIONES PREVIAS SOBRE IVA.....	15
40.4.2.- CUESTIONES PREVIAS SOBRE TPO Y AJD.....	20
40.4.3.- FISCALIDAD DE LA RESERVA DE VUELO O SUBVUELO REALIZADA POR EL PROMOTOR.....	22
40.4.4.- FISCALIDAD DE LA CONSTITUCION O TRANSMISION POR EL TITULAR DEL DERECHO A FAVOR DE UN TERCERO .....	24
40.5.- EJEMPLOS PRÁCTICOS: CONSULTAS VINCULANTES DE LA DGT SOBRE FISCALIDAD DEL DERECHO DE VUELO .....	25

**CONCEPTOS TRATADOS EN ESTE CUADERNO. -**

- Censo
- Censo Enfitéutico
- Construcción
- Consultas de la Dirección General de Tributos (DGT)
- Declaración de Obre nueva
- Derecho a Edificar
- Inscripción registral
- Derecho de Sobre edificación
- Derecho de Superficie Propio
- Derecho de Superficie Especial
- Inscripción registral
- Derecho de sobreedificación
- Derecho de Subedificación
- Derecho de Vuelo
- Derecho de Subvuelo
- Educación
- Escritura Pública de Régimen de
- Entrega de bienes
- Entrega de un Inmueble
- Extinción de derecho de superficie
- Extinción del derecho de vuelo y subvuelo
- Finca
- Finca Registral
- Foro
- Impuesto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas (TPO)
- Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD)
- Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)
- Inscripción registral
- Local Comercial o de Negocio
- Parcela edificable
- Posesión
- Prescripción
- Préstamo Elegible
- Préstamo Hipotecario
- Propiedad Privada
- Propiedad Horizontal
- Registro de la Propiedad
- Régimen de Propiedad Horizontal
- Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado /DGRN)
- Reversión de lo edificado por el superficiario
- Solar
- Superficiario
- Terreno rustico
- Terreno Urbano
- Viviendas
- Transmisión gratuita de derechos
- Transmisión Onerosa de derechos
- Valor de Reemplazamiento Bruto (VRB)
- Valor de Reemplazamiento Neto (VRN-Valor de Tasación de un Edificio
- Valor de Reversión
- Valor de Tasación de un edificio sobre derecho de superficie
- Vivienda de Protección Pública (VPP)

## 40.1. - SOBRE LA PROPIEDAD PRIVADA DE UN INMUEBLE

El derecho de vuelo es frecuente encontrarlo en **promociones urbanas de cierta antigüedad** en las que **el dueño** o promotor inmobiliario, **se reservó el derecho de elevar una o varias plantas sobre la edificación** que en su día construyó y vendió a terceros con esta carga, **edificios que todavía existen y, el promotor interesado puede adquirir este derecho** de vuelo del dueño que, pueden no ser ninguno de los actuales propietarios de los pisos o locales ya terminados.

En el caso de **adquirir un solar** en una calle o avenida de una ciudad y encontrarse con que las **ordenanzas vigentes no dejan más que un número determinado de plantas**, cuando los edificios colindantes y del resto de la calle tienen varias plantas más, el **promotor puede tomar una de dos decisiones**

1. **Esperar a la revisión** o aprobación de un nuevo PGOU **y alegar esta discordancia** que supone una alteración del orden arquitectónico general de toda la calle que evidentemente hay que corregir.
2. **Ejecutar la promoción con el número de plantas actualmente vigentes**, reforzar la cimentación y estructura, **para en su día, elevar el número de plantas que igualen la altura** de cornisa con el resto de edificaciones de la calle

En este segundo caso **jurídicamente, antes de vender ningún piso o local de la promoción efectuada, hay que reservarse el derecho de vuelo**, que hará **constar en la escritura de régimen de propiedad horizontal** y, en las escrituras de venta de la promoción, para en su

día ejercer este derecho o transmitirlo a un tercero interesado.

**Si el derecho existe para edificar en el subsuelo determinadas planta sótano** se llama **derecho de subvuelo** o subedificación y, en estos casos es difícil que exista una edificación sobre rasante ya terminada cuando se inicie la construcción en el subsuelo, o bien, cuando terminada esta sea compatible con ella una construcción sobre rasante, salvo que la parcela se agrande y la edificación sobre rasante no se encuentre encima.

### 40.1.1.- CONCEPTOS JURÍDICOS PREVIOS

El derecho a la propiedad privada viene establecido en el **Real Decreto de 24 de julio de 1889, por el que se aprueba el Código Civil (CC.)**, concretamente en los tres artículos del mismo que se transcriben

#### Artículo 348

La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas en las leyes.

El propietario tendrá acción sobre el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla.

**CONTINUA HASTA 36 PAG.**

## Autores

**Antonio Caparrós Navarro.**



Ingeniero de Caminos. Licenciado en Ciencias Empresariales. Licenciado en Derecho. 42 años de experiencia en el sector Inmobiliario (CALPISA, Telefónica, GESMADISA). Amplia experiencia docente (EOI, Univ.Comillas,...) en temas inmobiliarios

**Juan Fernández Caparrós.**



Ingeniero de Caminos. Funcionario en excedencia. 32 años de experiencia en los sectores Informático, Inmobiliario y en la Administración del Estado. Director de Prayde Gestión y de Inversiones Urbanas Reunidas

También Co Autores de:

- Blog "[El Análisis de Viabilidad Inmobiliaria](#)"
- Blog "[CUADERNOS PRACTICOS DEL PROMOTOR Y GESTOR INMOBILIARIO](#)"
- [Software de Análisis de Viabilidad](#) económico-financiera: **Gestinmo, InmoSuelo, InmoAlquiler, InmoExterior, InmoFase**, etc., a través de **Prayde Gestión, SL**
- El libro "**Manual de Gestión Inmobiliaria**", 7ª ed. del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos

**[CATALOGO DE CUADERNOS](#)**, en PDF

### **SINOPSIS.-**

El texto de este CPI trata de explicar los conceptos jurídicos, el marco legal vigente y el tratamiento fiscal de un derecho real como es el derecho de vuelo y subvuelo, que el promotor inmobiliario se puede encontrar en el ejercicio de su actividad.

Es frecuente encontrarlo en promociones urbanas de cierta antigüedad en las que el dueño, se reservó el derecho de elevar una o varias plantas sobre la edificación existente y, el promotor interesado puede adquirir este derecho de vuelo del dueño que, pueden no ser ninguno de los actuales propietarios

El texto también se ocupa de señalar las dificultades que entraña las promociones inmobiliarias con este tipo de cargas.

Y también de la valoración de estos derechos para que el promotor o sus compradores pueda obtener préstamos hipotecarios

### **PRÓXIMOS CUADERNOS DE TEMAS RELACIONADOS.**

**Cuaderno n° 42.- Derecho de superficie**

**Cuaderno n° 47.- Contrato de Señalización de la Adquisición De Un Terreno**

**[CATALOGO DE CUADERNOS](#), en PDF**

Prayde Gestion, S

# CUADERNOS PRÁCTICOS 2017/40 Derecho de vuelo y subvuelo

adernos Practicos