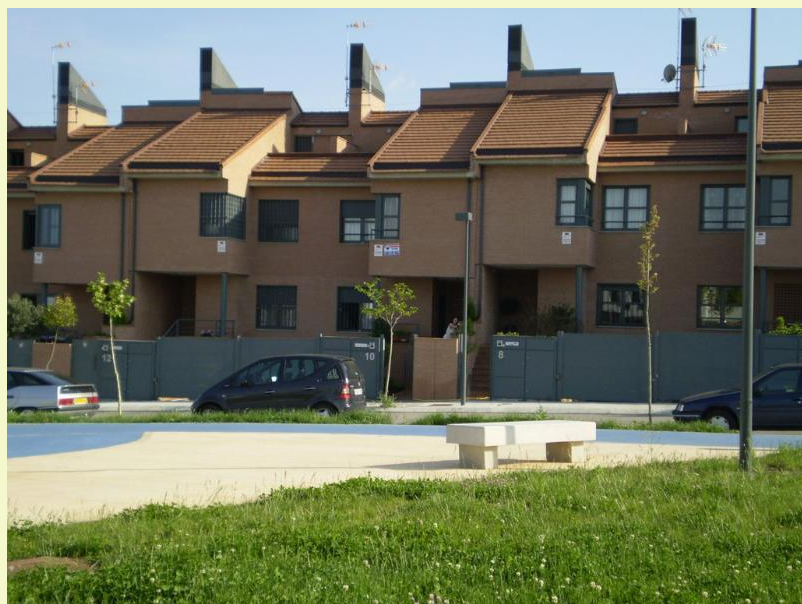


El Derecho de Superficie en un Solar



**CUADERNOS
PRÁCTICOS
DEL
PROMOTOR Y
GESTOR
INMOBILIARIO**

2017/42
Edición 1ª

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

www.AnalisisInmobiliario.com

www.prayde.com/wordpress

www.gestinmo.blogspot.com

ÍNDICE

42.1.- EL DERECHO DE SUPERFICIE	2
42.1.1.- CONCEPTO Y MARCO LEGAL ESTATAL	2
42.1.2.- EL DERECHO DE SUPERFICIE EN LA LEGISLACIÓN AUTONÓMICA	4
42.1.2.1.- ANDALUCÍA	5
42.1.2.10.- PAÍS VASCO	10
42.1.2.2.- ARAGÓN	5
42.1.2.3.- BALEARES	6
42.1.2.4.- CANTABRIA.....	6
42.1.2.5.- CASTILLA LA MANCHA.....	6
42.1.2.6.- CATALUÑA	7
42.1.2.7 EXTREMADURA	7
42.1.2.8.- MADRID	9
42.1.2.9. NAVARRA	9
42.1.3.- DERECHO DE SUPERFICIE EN LA LEGISLACIÓN CIVIL FORAL	11
42.1.3.1.- CÓDIGO CIVIL FORAL DE CATALUÑA	11
42.1.3.2.- COMPILACIÓN DE DERECHO CIVIL FORAL DE NAVARRA	13
42.2.- NATURALEZA JURÍDICA	14
42.2.1.- ELEMENTOS DEL CONTRATO	14
42.2.2.- CONTRAPRESTACIÓN Y SUS TIPOS.....	16
42.2.3.- EXTINCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE	17
42.2.4.- REVERSIÓN DE LO EDIFICADO	18
42.3.- GRAVAMEN HIPOTECARIO Y NORMATIVA DE VALORACIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE	19
42.3.1.- VALORACIÓN DE UN EDIFICIO EN DERECHO DE SUPERFICIE SEGÚN NORMA ECO 805/2003	20
42.3.2.- VALOR DE REVERSIÓN	22
42.3.3.- TIPO DE ACTUALIZACIÓN APLICABLE A LA VALORACIÓN DE EDIFICIOS	23
42.4.- TRATAMIENTO FISCAL DEL DERECHO DE SUPERFICIE.....	24
42.4.1.- FISCALIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y TRANSMISIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE	25
42.4.2.- FISCALIDAD DE LA REVERSIÓN DE LO CONSTRUIDO AL DUEÑO DEL TERRENO	28
42.4.3.- EJEMPLOS PRÁCTICOS: CONSULTAS VINCULANTES DE LA DGT SOBRE FISCALIDAD DEL DERECHO DE SUPERFICIE	31
42.5.- DIFICULTADES EN LA COMERCIALIZACIÓN DE PROMOCIONES INMOBILIARIAS CON DERECHOS DE VUELO O DERECHOS DE SUPERFICIE	35
42.6.- PROMOCIONES INMOBILIARIAS DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA CON DERECHO DE SUPERFICIE	36
42.7.- APLICACIONES ESPECIALES DEL DERECHO DE SUPERFICIE	37

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)

42.1.- EL DERECHO DE SUPERFICIE

Como ya hemos indicado en anteriores CPI, el dueño de un terreno concede a un promotor o constructor, el derecho a edificar en su finca, pudiendo enajenar a terceros lo edificado, con la condición, que figurara en los respectivos contratos de transmisión del derecho, denominado de superficie, a favor del promotor, llamado en este caso superficiario, así como en los de compraventa de terceros de lo edificado, de que transcurrido un plazo determinado, que figura así mismo en la condición, la propiedad de lo edificado revierte al dueño inicial del terreno.

Así pues, el dueño del terreno retiene la propiedad del mismo y la amplía con lo edificado una vez que transcurre el plazo indicado.

También cabe constituir un derecho de superficie sobre un edificio terminado y desocupado con objeto de que el superficiario lo rehabilite y lo destine por el plazo pactado de duración del derecho de superficie o bien a arrendamiento a bien a la venta con esa carga transmisible a los compradores, en su caso, y cuando se cumpla el plazo de extinción del derecho revierta al dueño inicial del inmueble.

Veamos en los subepígrafes siguientes el marco legal del derecho y sus características.

Se define censo enfiteútico como cesión perpetua o por largo tiempo del dominio útil de una propiedad inmueble mediante el pago de una pensión anual al que hace la cesión en concepto de reconocimiento del dominio útil de la finca.

42.1.1.- CONCEPTO Y MARCO LEGAL ESTATAL

A pesar de ser una materia civil el [Código Civil, CC.](#) lo recoge tímidamente en su **artículo 1611**, diciendo que las normas sobre redención de censos no se aplicaran a los **foros, subforos y derechos de superficie** y cualesquiera otros gravámenes semejantes.

Solamente menciona estos derechos de superficie que vienen practicados desde el **derecho romano** principalmente en terrenos rústicos y algo menos en terrenos urbanos, como **derechos de superficie propios u ordinarios** y, o **sobre edificaciones ya construidas** como **derechos de superficie especiales**.

Por su parte el **artículo 1655 del CC.**, establece que: los **foros o cualquier otro gravamen (aquí cabe el derecho de superficie, aunque no se menciona expresamente)** dependiendo como se establezcan con respecto a su vigencia, se registrarán:

1. **indefinido.** por las normas del **censo enfiteútico.**
2. **temporal.** se aplicaran las normas del **arrendamiento**

La **Ley del Suelo de 25 de mayo de 2007** se encarga de recoger la regulación del **derecho de superficie**, que en su redacción definitiva se encuentra en los **artículos 53 y 54 del texto refundido de la ley del suelo y Rehabilitación aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre**, artículos cuyo texto legal a continuación transcribimos:

CONTINUA HASTA 43 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 explica los conceptos jurídicos, el marco legal vigente y el tratamiento fiscal de un derecho real, como es el derecho de superficie que el promotor inmobiliario se puede encontrar en el ejercicio de su actividad. Complementa el anterior CPI dedicado al derecho de vuelo

En la práctica nos encontramos con el derecho de superficie, que también es un derecho real de construir en finca ajena en la que puede o no existir una edificación.

La diferencia fundamental entre el derecho de vuelo y el de superficie es que lo edificado, en el primer caso, queda como propietario el que lo construye y, en el segundo caso, es de propiedad temporal, hasta que transcurra el plazo con que se constituyó el derecho de superficie, momento en que lo edificado pasa a ser del dueño del suelo.

Lo constituyen frecuentemente los Ayuntamientos, a fin de favorecer la política de construcción de Vivienda Pública (VPP) y también, pero con menos frecuencia, los particulares, en ciertos casos especiales, que se verán en el texto

El texto también se ocupa de señalar las dificultades que afectan a 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 nº 49.- Condición suspensiva y resolutoria en un contrato de compraventa

Cuaderno nº 50.- Contratos Preparatorios de una Compraventa de Inmuebles

[CATALOGO DE CUADERNOS](#), en PDF

CUADERNOS PRÁCTICOS 2017/42 Derecho de Superficie

Prayde Gestion, S.L. Cuadernos Practicos