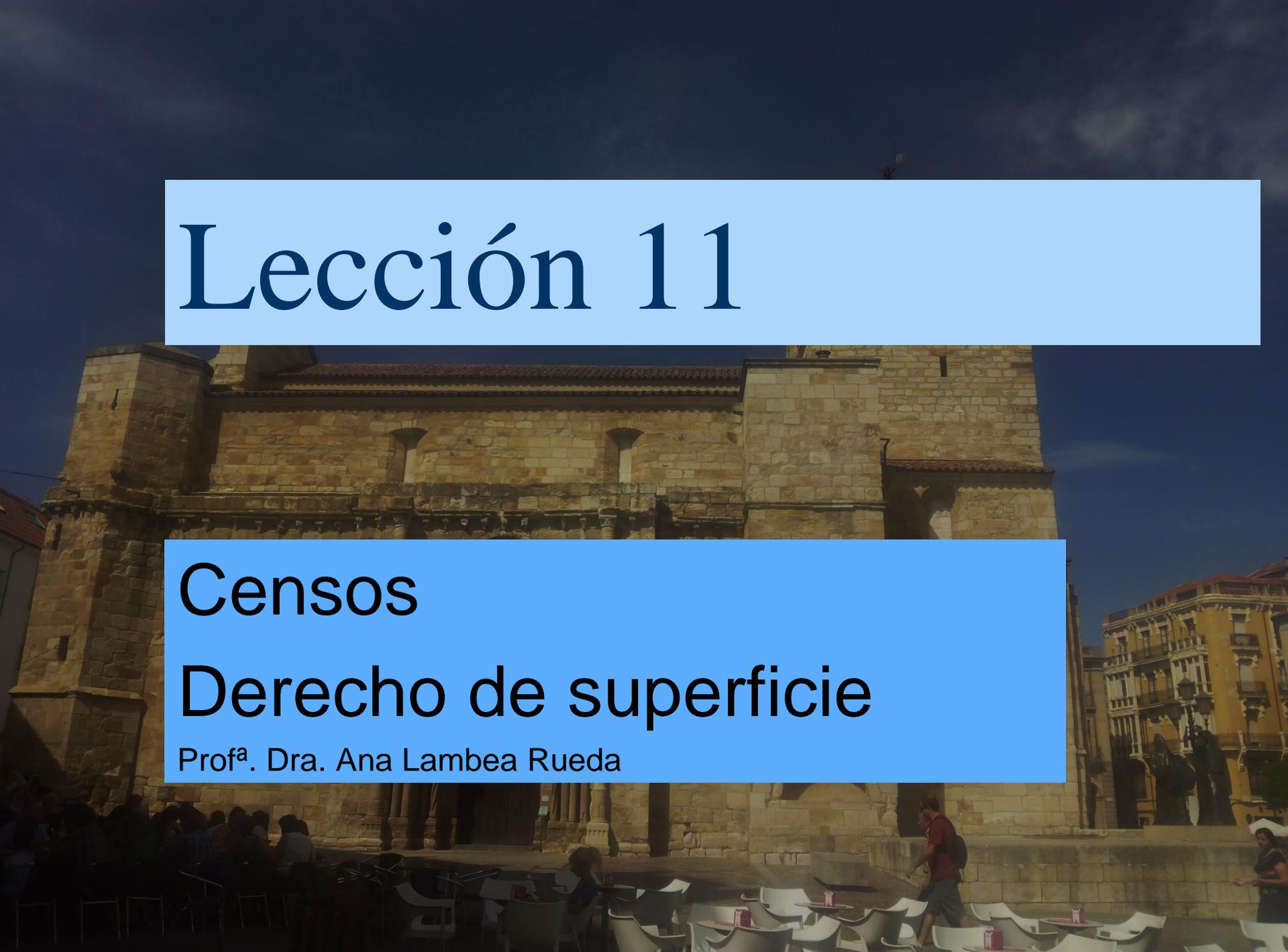


# Lección 11

The background image shows a large, historic stone building, possibly a cathedral or church, with a courtyard in the foreground. The building is constructed from light-colored stone blocks and features several arched windows and doorways. In the foreground, there are white plastic chairs and tables arranged in a courtyard, suggesting an outdoor seating area. A few people are visible, including a man in a red shirt walking and a woman in a white hat. The sky is a clear, bright blue.

Censos

Derecho de superficie

Prof<sup>a</sup>. Dra. Ana Lambea Rueda

# Censos

- Código Civil, art. 1604 y ss.
- Consignativo, reservativo y enfitéutico
- Derecho real limitado que permite al titular exigir una prestación periódica, canon o pensión (dinero o frutos) al propietario del bien. Carga real o gravamen que permite al titular del derecho real limitado de censo –censualista- ejercer una acción real sobre el bien para el cumplimiento del pago –1623 CC-
- Características: perpetuo –indefinido, indivisible e intransmisible ajeno a la finca (el censatario o enfitauta puede redimir o extinguir el censo mediante el pago del capital del censo, 1608)
- Adquisición contractual o testamentaria.
- Objeto inmueble.

# Censos

- **Censo consignativo:** el censatario impone el gravamen de canon o pensión sobre un bien de su propiedad, obligándose a pagarlo al censualista por el capital que de éste recibe en dinero , 1606 CC. –retiene propiedad-
- **Censo reservativo:** cesión del pleno dominio del inmueble por el propietario, con reserva del derecho a percibir una pensión anual del censatario, 1607 CC. –transmite propiedad-
- **Censo enfiteútico:** cesión del dominio útil de una finca, reservándose el dominio directo y el derecho a percibir del enfiteuta una pensión anual en reconocimiento del dominio. Censualista o concedente es dueño directo; censatario o enfiteuta es dueño útil, 1605 CC –acto de disposición, se habla de él como dominio dividido por la especialidad de ciertas facultades-

# Derecho de superficie

- Derecho real en cosa ajena sobre edificación o plantación en suelo ajeno, tanto para construir como para mantener la construcción.
- Separación del propiedad del suelo y la titularidad temporal de lo construido. La nueva LS lo considera una propiedad temporal, propiedad superficiaria, lo que genera problemas de concepto. Su temporalidad limita la facultad de edificar o plantar al dueño del suelo.
- Exclusión a la regla general de la accesión -358 CC-: el dueño del suelo es dueño de lo edificado.
- La propiedad del suelo está gravada con el derecho de superficie por la propiedad superficiaria o de la construcción.
- Utilidad: facilitar la edificación.
- Constitución: a título oneroso o gratuito.
- Supuestos:
  - En terreno sin edificar se adquiere el derecho de superficie para construir independientemente de la propiedad del suelo.
  - El dueño del suelo y de la construcción transfiere la propiedad de ésta.

# Regulación legal y evolución

- **Evolución histórica:**
- **inicialmente sin regulación. Se menciona con relación al Patrimonio Forestal del Estado, referido a superficie rústica.**
- **Posteriormente se incorpora a la regulación del Suelo, y al Reglamento hipotecario (art. 16 para superficie urbana (anulado, rige redacción anterior a RD. 1867/1998) y art. 30 para superficie rústica).**
- **Actualmente:**
  - **El derecho de superficie urbanístico se reguló en el RD. Legislativo 1/992. El derecho se regía por esta norma y supletoriamente por el Código civil y RH–para la superficie urbana-. Actualmente el RD 7/2015 del TR del suelo no distingue más que suelo urbano y rústico.**
  - **El derecho de superficie rústico, según el 1655 del CC, como gravamen de naturaleza análoga a la enfiteusis, se rige por las normas del censo enfiteútico. El art. 30.3 RH se refiere a él. También la Ley 5/1980 de montes vecinales en mano común.**
  - **El derecho de superficie urbano: se regula en la Ley del suelo: art. 53 y 54 de la Ley del suelo R.D 7/2015. Nos remitimos sólo en este tema a esa regulación**

# Superficie urbana TRLS

- **Derecho real sobre construcciones en rasante, vuelo y subsuelo. (art. 53.1)**
- **Propiedad temporal del superficiario.**
- **Propiedad separada del titular del suelo.**
- **Normativa aplicable: TR (supletoriamente legislación civil) y título constitutivo del derecho (art.**

# Constitución

- Forma: Escritura pública como forma solemne e inscripción en el Registro de la propiedad constitutiva. Art. 53.2 LS y RH (no para la rústica, que requiere sólo escritura pública si se establece con carácter indefinido).
- Según el TS (normas anteriores al TRLS 2008) no se requiere escritura solemne ni inscripción en el registro salvo a los efectos de prueba (superficie urbana distinta de la urbanística) –doctrina que podría estar superada por la regulación de 2015-
- La escritura necesariamente debe recoger el plazo de duración del derecho, que no puede exceder de 99 años (RH: derogado también incluía 75 años para p.j públicas - 50).
- Transcurrido el plazo lo edificado revierte al dueño del suelo ipso iure. En el caso del art. 16.1.a.2 -declarado nulo-

# Constitución

- **Constituyente del derecho de superficie: el dueño del suelo, público o privado.**
- **El derecho de superficie puede constituirse mediante cualquier negocio jurídico a título oneroso o gratuito (art. 53.3 LS). A título oneroso con una contraprestación en suma alzada, canon periódico, adjudicación de viviendas o locales o arrendamiento de unos u otros. También puede adquirirse por usucapión.**

# Contenido del Derecho I

## ■ Duración:

- Actualmente la Ley del suelo prevé 99 años (53 LS).
- Antes, la urbana o urbanística no podían exceder de: 50 años (art. 16 RH redacción anterior a RD 1998), 75 o 99 años (un plazo inferior para ayuntamientos y personas públicas y otro para particulares art. 16 RH derogado)
- La rústica. Según una opinión también tiene una duración determinada (art. 30.3 RH), sin tope máximo. Según otra opinión (art. 1655) será limitada o indefinida.

# Contenido del Derecho II

- **Derechos y obligaciones del superficiario:**
  - Ostenta la propiedad temporal sobre las construcciones y edificaciones, lo que incluye todas las facultades de uso y disfrute.
  - Queda obligado al pago de un canon si se trata de un derecho oneroso.
- **Derechos y obligaciones del dueño del suelo:**
  - Propietario del suelo y su disfrute.

# Transmisión y gravamen

- El derecho de superficie es susceptible de transmisión y gravamen con límites fijados en su constitución (54.1 LS).
- Cabe la constitución del régimen de propiedad horizontal y transmisión y gravamen independiente del suelo, de las viviendas y locales. Esta constitución de PH no precisa consentimiento del dueño del suelo. (54.2. LS)
- Se pueden establecer pactos y cláusulas de tanteo, retracto y retroventa a favor del propietario del suelo en la constitución del derecho. (54.3 LS).
- Se puede transmitir y gravar el derecho sobre el suelo independientemente del derecho del superficiario y sin su consentimiento. (54.4 LS).

# Extinción

- **. El derecho de superficie se extingue, además de las causas generales de los derechos reales:**
  - Incumplimiento del deber de construir: Si no se edifica de conformidad con la ordenación territorial y urbanística en el plazo previsto en el título de constitución.
  - Por el transcurso del plazo de duración del derecho: En este caso no se satisface indemnización al superficiario, aunque podrán pactarse normas sobre la liquidación del régimen del derecho de superficie. (54.5 LS y 16.1 RH).
  - En caso de reunión o consolidación de derechos, que no extinción, las cargas sobre ambos siguen gravándolos separadamente hasta el transcurso del plazo del derecho de superficie.
- **Extinguido el derecho, el dueño del suelo adquiere la propiedad del edificio, y también se extinguen los derechos reales o personales impuestos por el superficiario.**

# Derecho de sobreelevación y subedificación

- Actualmente regulado en el TR de la Ley del suelo de 2015 –vuelo y subsuelo, art. 53.1-.
- Art. 16.2º RH sigue vigente –es inscribible-.
- Sin límite temporal
- Se inscribe en RºPropiedad –art. 8.4 LH-
- Aplicación de Ley de Propiedad Horizontal –acuerdos, mayorías-