



---

TERCERA SESIÓN DEL CURSO 2009/2010: Lunes, 25 de enero de 2010

**D. SOFÍA DE SALAS MURILLO**

(Profesora Titular de Derecho Civil, Universidad de Zaragoza)

**“EL DERECHO DE SUPERFICIE”**

El lunes 25 de enero de 2010 tuvo lugar la 3ª sesión del X Seminario Permanente de Derecho Privado. En ella, la profesora Sofía De Salas llevo a cabo una detallada exposición del contenido del derecho de superficie, tal y como ha quedado regulado tras la entrada en vigor del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Comenzó la profesora De Salas poniendo de manifiesto que la intención del legislador con la promulgación de esta norma no era otra que tratar de superar una situación legal fragmentaria y desconcertante que afectaba, entre otros, a la aplicación del art. 16.1 RH.

En su repaso sobre la norma manifestó, entre otras, las ideas siguientes:

- Del punto 1 del art. 40 se desprende que el derecho de superficie es algo más que un mero derecho real limitativo, porque en realidad va a atribuir una propiedad (temporal y separada) que supone una modalización de la accesión. Desde el punto de vista de la ponente, la temporalidad es una característica inherente al derecho, no siendo posible configurar la propiedad precitada con el carácter de indefinida. Así pues, no cabría pacto en contrario para evitar la reversión de lo edificado. Un incumplimiento de este extremo conllevaría, probablemente y en su caso, la nulidad parcial.
- Si el derecho es de los que atribuyen la posibilidad de construir, es posible configurar la misma más que como una opción, como una obligación, de manera que si se incumpliese se podría llegar a considerar como una condición resolutoria.
- La posibilidad de construir sobre elementos privativos plantea el problema de que si nos encontramos ante una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, el suelo sobre el que éstos se asientan está considerado un elemento común. Por otra parte, como la propiedad superficiaria revierte al dueño, se plantea la duda de si acaso en este supuesto revierte a todos. La solución propuesta por la ponente sería prescindir, en este caso, de la condición de elemento común en el caso del suelo.

- Nos encontramos ante un derecho de inscripción constitutiva (art. 40.3), aunque no es un derecho de adquisición *ex-lege*.
- La norma recoge un sistema de fuentes (art. 40.4). Indica la profesora de Salas que esto constituye un argumento (de los varios existentes) a favor del entendimiento de que nos encontramos ante una unificación del régimen existente hasta ahora.
- De acuerdo a lo dispuesto en el art. 41.5, desaparece la obligación indemnizatoria de la normativa anterior. Y que, en el caso de haberla, se configura de un modo bidireccional (puede quedar obligada a pagar cualquiera de las partes).

**Roberto Yanguas Gómez**

Becario FPU del MEC

Área de Derecho Civil UR