MASTER CLASS. Dº SUPERFICIE / VUELO / OPCIÓN COMPRA

Derecho de la Propiedad

En unos momentos empezamos…

ISET Business School Barcelona

DERECHO DE SUPERFICIE

Concepto

Derecho de superficie:

-- *en finca urbana*, es el derecho real que confiere a su titular e poder edificar en suelo ajeno, haciendo suya la propiedad de lo construido. Cabe, también, que el superficiario construya sobre el subsuelo o vuelo ajeno.

-- *en finca rústica,* el derecho de superficie permite a su titular plantear o sembrar, teniendo la propiedad de lo plantado o sembrado.

DERECHO DE SUPERFICIE

Regulación en el código civil.

No tiene una regulación expresa en el Código Civil y por analogía se aplica los preceptos destinados al censo enfitéutico. (Art.1655 Cc.)

- Si el derecho de superficie es indefinido: se entiende que sobre el suelo se ha operado la división del dominio. De manera que el útil corresponderá al superficiario y el directo al concedente del derecho de superficie. El primero tendrá la carga de pagar una pensión o canon anual, y el gravamen será redimible.

DERECHO DE SUPERFICIE

En la legislación sobre el suelo:

RDLeg 7/2015 de 30 Oct. (*texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana)*

Son 2 los preceptos que regulan esta figura:

- ✔ El art. 53
- ✔ El art. 54.

DERECHO DE SUPERFICIE

En la legislación sobre el suelo:
El art.53

"El derecho real de superficie atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o Edificaciones realizadas.

También puede constituirse dicho derecho sobre construcciones o Edificaciones ya realizadas o sobre viviendas, locales o elementos privativos de construcciones o edificaciones, atribuyendo al superficiario la propiedad temporal de las mismas, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo."

DERECHO DE SUPERFICIE

En la legislación sobre el suelo:
El art.53

Los requisitos para constituirlo son:

- Formalización en escritura pública y posterior inscripción en el Registro de la Propiedad. A su vez existe un límite máximo en la duración del derecho que es de 99 años. La duración deberá siempre contemplarse en la escritura pública.

- El concedente del derecho deberá ser propietario de la finca.

El derecho podrá constituirse a título oneroso o gratuito. En el primer caso la contraprestación puede constituir en el pago de una cantidad, canon, adjudicación de bienes, optar a derechos de arrendamiento, siempre a favor del propietario.

DERECHO DE SUPERFICIE

En la legislación sobre el suelo:
El art.54

1. El derecho de superficie es susceptible de transmisión y gravamen con las limitaciones fijadas al constituirlo.

2. Cuando las características de la construcción o edificación lo permitan, el superficiario podrá constituir la propiedad superficiaria en régimen de propiedad horizontal con separación del terreno correspondiente al propietario, y podrá transmitir y gravar como fincas independientes las viviendas, los locales y los elementos privativos de la propiedad horizontal, durante el plazo del derecho de superficie, sin necesidad del consentimiento del propietario del suelo.

DERECHO DE SUPERFICIE

En la legislación sobre el suelo:
El art.54

3. En la constitución del derecho de superficie se podrán incluir cláusulas y pactos relativos a derechos de tanteo, retracto y retroventa a favor del propietario del suelo, para los casos de las transmisiones del derecho o de los elementos a que se refieren, respectivamente, los dos apartados anteriores.

4. El propietario del suelo podrá transmitir y gravar su derecho con separación del derecho del superficiario y sin necesidad de consentimiento de éste. El subsuelo corresponderá al propietario del suelo y será objeto de transmisión y gravamen juntamente con éste, salvo que haya sido incluido en el derecho de superficie."

DERECHO DE SUPERFICIE

Extinción:

- Si no se llega edificar conforme con la ordenación territorial y urbanística en el plazo previsto en el título de constitución
- Por el mero paso del tiempo de duración del derecho.

DERECHO DE VUELO

Definición

Es un derecho real sobre cosa ajena con vocación de dominio, por el que su titular adquiere la facultad de elevar una o varias plantas, o de realizar construcciones bajo el suelo, adquiriendo una vez ejercitado, la propiedad de lo construido.

DERECHO DE VUELO

Constitución

- Inter-vivos o mortis-causa,
- A título oneroso o gratuito,
- Por vía de reserva (el propietario transmite la propiedad de lo ya construido reservándose el vuelo),
- O por transmisión (transmite el derecho de vuelo y se reserva la propiedad de lo ya construido)

DERECHO DE VUELO

Sujetos

- El concedente y
- El titular del derecho de vuelo.

El concedente del derecho será el dueño del edificio o espacio físico sobre o bajo el cual, se concede el derecho a construir la nueva o nuevas plantas.

Si el edificio sobre el que se constituye el vuelo pertenece en copropiedad a una pluralidad de personas se precisará el consentimiento de todas ella.

DERECHO DE VUELO

Sujetos

- El concedente y
- El titular del derecho de vuelo.

El titular del derecho de vuelo, "edificante", es quien adquiere el derecho a edificar y tiene durante el plazo pactado, la facultad de ejercitarlo, cumpliendo los requisitos exigidos por la normativa urbanística, en especial la previa licencia de edificación. Una vez ejercitado adquiere el dominio perpetuo de lo construido. Y si el derecho se constituye a título oneroso el edificante ha de pagar la contraprestación pactada al concedente.

DERECHO DE VUELO

Requisitos

Inscribirlo en el Registro de la Propiedad.

Ha de formalizarse en escritura pública, donde se hará constar:

- Las cuotas que hayan de corresponder a las nuevas plantas.
- Los gastos comunes que soporta comunidad de propietarios o las normas que se establezcan para su determinación,
- Las normas de régimen de comunidad, si se establecieren, para el caso de hacerse la construcción.

Se configura necesariamente, en una propiedad horizontal.

DERECHO DE VUELO

Extinción

Por su ejercicio. El derecho de vuelo como derecho real limitado desaparece y surge en favor del edificante el derecho de propiedad sobre las nuevas plantas.

Por el transcurso del plazo fijado para el ejercicio sin que la edificación se haya realizado

Por prescripción, transcurrido el plazo de treinta años de las acciones reales sobre inmuebles.

LA OPCIÓN DE COMPRA

Contrato de opción de compra

Es aquel mediante el cual hay una parte que es propietario de la vivienda otorga a otra persona o parte denominada (el Optante) el derecho a poder comprar dicha vivienda.

El Contrato de opción de compra consiste, pues en un pacto por el cual una parte (el Concedente) concede al Optante la facultad de decidir sobre la posibilidad de ejercer el derecho de comprar un determinado bien inmueble.

LA OPCIÓN DE COMPRA

Elementos de opción de compra

No existe una regulación propia en el Código Civil, es el estudio de la jurisprudencia y la propia doctrina

La opción que se concede a una de las partes para que decida sobre la celebración del contrato de compraventa:

- El plazo en el que debe ejercitarse la opción
- La cosa objeto de compra
- Y el precio de la misma

LA OPCIÓN DE COMPRA

Efectos de opción de compra

1. El concedente , mientras el beneficiario-optante no la ejercita, *está obligado a no disponer de la cosa* sobre la que recae la opción. *Si se ha convenido el pago de una prima, tiene derecho a que se le abone, como también puede exigir del beneficiario-optante el cumplimiento de cualesquiera otras estipulaciones que se hubiesen pactado.*

Una vez se ejercita la opción, está obligado a formalizar la compraventa de la cosa, por el precio y condiciones pactados en la opción. Si se negara, el Juez podría decretar el cumplimiento forzoso de dicha venta.
opción. El ejercicio de la opción debe realizarse dentro del plazo pactado, siendo el plazo de caducidad.

LA OPCIÓN DE COMPRA

Efectos de opción de compra

2. El beneficiario de la opción, tiene en su haber el derecho a decidir la celebración o no de la compra, y debe abonar en su caso la prima pactada y cumplir las condiciones establecidas en el contrato de opción. El ejercicio de la opción debe realizarse dentro del plazo pactado, siendo el plazo de caducidad.

LA OPCIÓN DE COMPRA

Acceso al Registro de la Propiedad

El art. 14 del Reglamento Hipotecario señala:

"Será inscribible el contrato de opción de compra o el pacto o estipulación expresa que lo determine en algún otro contrato inscribible, siempre que además de las circunstancias necesarias para la inscripción reúna las siguientes:

1ª) Convenio expreso de las partes para que se inscriba.
2ª) Precio estipulado para la adquisición de la finca y, en su caso, el que se hubiere convenido para conceder la opción.
3ª) Plazo para el ejercicio de la opción, que no podrá exceder de cuatro años."

Muchas gracias a
todos
por su atención

ISET Business School Barcelona