

### 3. URBANISMO

*LA INSCRIPCIÓN SEPARADA DEL SUELO Y DEL SUBSUELO  
Y LA NUEVA REGULACIÓN DE LA LEY 8/2007, DE SUELO ESTATAL,  
Y SU TEXTO REFUNDIDO APROBADO POR EL REAL DECRETO-LEY  
2/2008: COMENTARIO A LA DOCTRINA DE LA DIRECCIÓN GENERAL  
DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO EN RELACIÓN  
CON EL ARTÍCULO 17 DE LAS CITADAS LEYES*

por

GABRIEL SORIA MARTÍNEZ

*Abogado*

#### I. INTRODUCCIÓN

La extensión vertical del dominio ha sido objeto de una evolución histórica en el Derecho que, partiendo de la glosa *usque ad celum ad sidera, usque ad centrum, ad inferos, ad profundum*, se ha visto redefinida primero por la legislación de minas, de aguas o de navegación aérea y, posteriormente, por la desmaterialización y la delimitación de la propiedad urbana resultante de la legislación urbanística. Esta nueva definición de la extensión vertical del dominio implica que lo dispuesto en el artículo 350 del Código Civil cuando señala que: «*el propietario de un terreno es dueño de su superficie y de lo que está debajo de ella, y puede hacer en él las obras, plantaciones y excavaciones que le convengan, salvo las servidumbres, y con sujeción a lo dispuesto en las Leyes sobre Minas y Aguas y a los Reglamentos de Policía*» supone una formulación limitada o, mejor dicho, delimitada, en contra de la inicial proposición del Código Napoleónico.

Por otro lado, la propia definición del dominio público artificial, vinculada a la afectación al uso público del bien sobre el que recae este régimen jurídico, permite la disgregación de los inmuebles en aquellas partes vinculadas a la utilidad pública y aquellas otras que podrían quedar desafectadas de ésta, aunque no existiera una alteración de la titularidad pública, pero que recaería en régimen de dominio patrimonial.

Finalmente, las nuevas posibilidades técnicas de construcción, unidas a la proliferación de infraestructuras y superestructuras subterráneas, así como a la necesidad de la creación de espacios públicos sobre rasante, sin perjuicio de la creación de aparcamientos y otras dotaciones privadas en el subsuelo, propias de la expansión y reforma urbanas, han propiciado el desarrollo de la denominada propiedad por planos o superposición de propiedades, sean estas públicas en parte o solamente privadas. Hasta ahora se han venido aprovechando la técnica de los conjuntos o complejos inmobiliarios y las denominadas titularidades *ob rem* para determinar los derechos reales en los distintos planos de propiedad.

La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 5 de abril de 2002, estableció con claridad la doctrina en virtud de la cual es admisible la inscripción separada incluso de una finca de dominio público y otra patrimonial como parte del vuelo suelo o subsuelo de la misma proyec-

ción superficial, siempre que queden adecuadamente reguladas las relaciones derivadas de la coexistencia entre el suelo y el vuelo público con un volumen edificable en el subsuelo de carácter patrimonial.

Esta Resolución tenía su precedente en otra de 16 de diciembre de 1994, que imponía la división horizontal cuando alguno de los elementos patrimoniales de una finca de la Administración Pública se transmite a terceros manteniendo otros elementos el carácter de dominio público.

El vigente artículo 17 de la Ley 8/2007, de Suelo Estatal, y de su Texto Refundido, dedicado a la *Formación de fincas y parcelas y relación entre ellas*, viene a establecer una definición urbanística de finca y de parcela que tiene trascendencia hipotecaria, no porque modifique el concepto de finca registral, que es independiente y se rige por el principio de especialidad y la Ley Hipotecaria, sino porque reconoce explícitamente la posibilidad de la creación de parcelas, no sólo de fincas, en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo de una denominada *unidad de suelo*.

Surge así el concepto de *unidades de suelo* como espacios susceptibles de albergar una parcela urbanística sobre la que se materializará la ordenación establecida por el planeamiento urbanístico, ya sea lucrativa, dotacional, pública o privada. Esta parcela, aunque la redacción legal es confusa, como se verá, puede incluir sólo uno de los estratos verticales o varios, como hasta ahora, en que no se establecía otra parcela que la definida a nivel de la rasante, a pesar de que pudiera quedar dividida en fincas susceptibles de construcción sucesiva y que podían requerir licencias separadas.

La nueva Ley pretende dar respuesta a las nuevas necesidades jurídicas que la realidad objetiva impone: así, la creación de aparcamientos subterráneos privados o públicos sobre suelo privado, la creación de plazas públicas en coexistencia con aparcamientos subterráneos patrimoniales de titularidad privada, el enterramiento o soterramiento de infraestructuras públicas de comunicación o suministros bajo edificaciones o aprovechamientos urbanísticos susceptibles de apropiación privada, etc.

La cuestión que motiva el presente comentario es el análisis concreto de esta nueva regulación legal en atención a la doctrina de la Dirección General, que había avanzado soluciones para responder a esas nuevas necesidades. El primer interrogante a efectos hipotecarios es: ¿se ha alterado el régimen jurídico del suelo de manera que no sea precisa la acción de un conjunto inmobiliario para la inscripción separada del suelo, el vuelo y el subsuelo, aun cuando en algún caso pertenezcan al dominio público y en otros sean patrimoniales?

Y, a tenor de lo dispuesto en el artículo 17.3 de la Ley, ¿cómo interpretarse la coexistencia de parcelas en un mismo conjunto inmobiliario?

A continuación, intentaremos examinar detalladamente la nueva regulación en relación con las instituciones hipotecarias con el fin de tratar de conocer su alcance sobre la doctrina de la Dirección General.

## II. LOS NUEVOS CONCEPTOS DE FINCA Y PARCELA EN LA LEY 8/2007, DE SUELO

El artículo 17.1 de la Ley 8/2007, de Suelo, determina:

*«Artículo 17. Formación fincas y parcelas en relación entre ellas.*

1. Constituye:

- a) *Finca: la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en indiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral.*
- b) *Parcela: la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o del subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente».*

De ambas definiciones se desprende, con carácter inmediato, lo siguiente:

- 1.º La finca urbanística no coincide necesariamente con la finca registral, según los términos de su propia definición, en cuanto se asume que sólo puede coincidir con ella *cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad.*
- 2.º La finca urbanística puede ser una unidad de suelo o de edificación, mientras que la parcela sólo se considera una unidad de suelo.
- 3.º El concepto de finca urbanística va referido a la titularidad del dominio de la unidad del suelo o de edificación y es independiente de su localización en la rasante en el vuelo o en el subsuelo.
- 4.º El concepto de parcela, por su parte, va referido a la edificabilidad o al uso atribuidos, con independencia de quién sea titular de la unidad de suelo correspondiente. A su vez, sólo puede localizarse en el suelo (rasante) o en el subsuelo.

La principal cuestión que suscita la definición legal es la identificación del concepto de unidad de suelo y qué criterios se exigen para su constitución.

De primeras, el hecho de que la redacción literal del artículo 17.1 se refiera a unidades suelo en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo, sin aclarar que puede estar evidentemente configurada de tal manera que se sitúe en varios o todos los distintos planos verticales a la vez, es objeto de una crítica razonable. Y ello porque, ateniéndose a una interpretación puramente gramatical, la utilización de la conjunción alternativa *o*, excluyendo la conjunción copulativa, provocaría la exclusión del concepto de finca o parcela tradicional que incluye tanto la superficie sobre rasante como el subsuelo inmediato ella y el vuelo que sobre la misma recae, en aplicación del principio de *accesión superficies solo cedit*.

No obstante, esta contradicción con la realidad de los hechos se resuelve atendiendo a lo dispuesto en los apartados 3 y 4 del artículo 17 de los que resulta evidente que no se ha alterado el concepto de parcela ni de finca, refiriéndolo exclusivamente a los distintos planos verticales. Y ello por cuanto se admite la constitución de fincas *superpuestas* en régimen de propiedad horizontal o de complejos inmobiliarios autorizando a la Administración para considerar su superficie total como una sola parcela, lo que conduce a resolver la inadecuada redacción del apartado 1: son posibles las parcelas (y consecuentemente las fincas urbanísticas) que integren unidos al suelo el vuelo y el subsuelo.

En cualquier caso, conviene advertir, desde un principio, la necesidad de conectar los nuevos conceptos urbanísticos con el Ordenamiento general y las

instituciones del Derecho que configuran nuestro sistema jurídico-real, de manera que ni se incurra en una interpretación panurbanista de la propiedad urbana, ni se considere alterado el sistema de protección registral por el hecho de que una defectuosa redacción legal pueda, hoy o en el futuro, conducir a la visión de campanario de que sólo serían objetos de los derechos inscritos aquellas partes de un inmueble que coincidieran con la definición de finca o parcela urbanística. Ya fue en su momento objeto de crítica el artículo 37 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, cuando parecía vincular el acceso a la propiedad de lo edificado al hecho de que se hubiera adquirido la facultad urbanística de edificación y se hubiera cumplido adecuadamente (1). Evidentemente, la legislación urbanística no puede superponerse ni alterar el régimen de adquisición de los derechos reales, propio de la legislación civil, que, con independencia de la legalidad, o no, de lo edificado y de la indiscutible capacidad administrativa o judicial para restaurar el orden jurídico perturbado, no puede quedar sometido, sin más, a una autorización constitutiva del derecho.

De alguna manera, aun partiendo de la concepción unitaria del Derecho en la que todas sus ramas y especialidades convergen en un solo sistema jurídico de normas y principios e interpretaciones, lo cierto es que hay que aceptar el marco en el que cada legislación se desenvuelve y la limitación de sus efectos a aquello respecto de lo que es materialmente competente.

En segundo lugar, la configuración urbanística del derecho de la propiedad urbana, a través de la regulación legal, permite considerar como parcela aquello que hasta entonces se admitía como posible finca registral, pero no como parcela diferente, quedando reservado este concepto a una porción o superficie de suelo en la corteza terrestre. En eso sí que se produce una importante alteración, que podría tener trascendencia registral, en cuanto se aplique sobre este nuevo concepto de parcela el principio de especialidad o determinación que consagran, entre otros, los artículos 8 de 243 de la Ley Hipotecaria.

A continuación, repasaremos brevemente el concepto de finca registral para compararlo con los de parcela y finca urbanísticas, actualmente definidos en la legislación de suelo vigente, finalizando con un examen de si esta nueva regulación podría afectar a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado o viene a confirmarla, partiendo de la Resolución de 5 de abril de 2002 y también a la luz de la más reciente Resolución de 27 de febrero de 2007.

---

(1) Como señalaban LASO MARTÍNEZ y LASO BAEZA en su obra *El aprovechamiento urbanístico*, Ed. Marcial Pons, pág. 265: «Desde una perspectiva urbanística y dado el carácter constituyente de la licencia, la llamada patrimonialización o ingreso definitivo en la titularidad de su propietario con la extensión objetiva alcanzada, viene del cumplimiento del proceso urbanístico. Sin embargo, esta visión es claramente reduccionista y olvida que en este punto confluyen, como ya se ha dicho más atrás, otros pronunciamientos del ordenamiento jurídico, por lo que su consideración aislada resulta insuficiente.

En el nacimiento del derecho a la edificación confluye la extensión civil objetiva del dominio y, en particular, uno de los modos de adquisición, como es la accesión, ... el dominio sobre lo edificado vendrá generado por la extensión natural del dominio del suelo sobre el que se construya, en méritos a la accesión; sin embargo, cuando lo edificado no es conforme con la licencia o con la ordenación, y a salvo de lo que resulta de su legalización eventual ... deberá ser demolido...».

### III. LA FINCA REGISTRAL COMO ENTIDAD HIPOTECARIA Y SUS DIFERENCIAS CON LA FINCA URBANÍSTICA DEFINIDA POR LA LEY 8/2007, DE SUELO

La finca registral es en sí una entidad hipotecaria que provoca la apertura de folio separado en el Registro de la Propiedad y queda definida de acuerdo con los criterios impuestos por el principio de especialidad que recogen los artículos 8, 9 y 243 de la Ley Hipotecaria.

Siguiendo a Roca Sastre en su obra *Derecho Hipotecario*, tomo II, Registro de la Propiedad, 5.<sup>a</sup> edición, Editorial Bosch, página 62 y siguientes, el concepto de finca registral admite dos grupos de fincas: las normales o comunes y las anormales o especiales. Considera Roca Sastre: *la finca normal como trozo de terreno, edificado o no, cerrado por una línea poligonal y perteneciente a un solo propietario o a varios en común*; mientras que serían fincas especiales *aquellas cosas, objetos o conjunto de elementos que, no reuniendo las circunstancias antes indicadas, reciben la consideración o trato hipotecario de las fincas normales, a los efectos de la apertura de la correspondiente hoja registral*.

Por su parte, Antonio Manzano Solano en su obra *Derecho Registral Inmobiliario para iniciación y uso de universitarios*, vol. II, *Procedimiento Registral Ordinario*, editada por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios Registrales, pág. 414, define la *finca en sentido registral como todo inmueble o derecho real inmobiliario, de naturaleza rústica o urbana, susceptible de concreción económica y jurídica, que abre hoja o folio en el Registro de la Propiedad, sobre la que pueden decaer derechos objeto de publicidad tabular*.

Es evidente que la finca registral es una entidad hipotecaria: algo que, correspondiendo, o no, con un objeto material, sirve de soporte para la inscripción de derechos que pueden ser perfectamente inmateriales. A la postre, sin embargo, sí se corresponde con un sustrato material inmueble cuya identificación parte, desde su origen, de la previa determinación de la superficie de suelo sobre la que se proyecta.

Es verdad que la irrupción del urbanismo en la propiedad inmobiliaria ha provocado la aparición de nuevos objetos de derecho, como, por ejemplo, el aprovechamiento urbanístico, que pueden llegar a ser cosas patrimonializables de carácter inmaterial, en este último caso se ha asimilado por la doctrina (Laso Martínez en su obra *Derecho Urbanístico*, Tomo III, editorial Montecorvo, pág. 259 y sigs.) a *una columna de aire sobre la parte proporcional de la superficie de tierra perteneciente al propietario del suelo*.

El artículo 307 del TRLS de 1992 reconoció la posible inscripción de los actos de disposición y gravamen de ese aprovechamiento urbanístico inmaterial y el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, ha desarrollado los procedimientos y requisitos exigidos para la inscripción, entre otros, de los actos de gravamen y disposición sobre él.

Por su parte, en la medida en que el suelo, el subsuelo, el vuelo, estén sometidos a un régimen jurídico distinto, patrimonial en un caso y público en otro, o a diferentes titularidades, parece razonable que se reconozca una diferente identidad jurídica, que justifica la constitución de una finca separada. Así sucederá incluso cuando las denominadas *unidades de suelo o de edificación* se distingan unas de las otras en cuanto, por ejemplo, aun bajo la misma titularidad pública, resulten en unos casos afectadas al dominio público y en otros bajo el régimen patrimonial. De esta manera, aunque el titular sea el

mismo, parece que debe admitirse, como hasta ahora, la apertura de folio registral independiente y, utilizando la nueva terminología, que se trata de unidades de suelo o de edificación diferentes.

A su vez, parece que sin la existencia de una división horizontal o constitución de un complejo inmobiliario, no debería admitirse la apertura de distintos folios registrales para una sola finca de suelo, en cuanto unidad de suelo que se identifica por sus linderos en superficie y hoy, incluso, por las coordenadas (x, y) referidas a un sistema de localización soportado vía satélite. Así lo ha defendido en esta misma revista y estos mismos *Comentarios*, Eugenio PACELLI LANZAS MARTÍN, en el número 701, página 1405, cuando, analizando la Resolución de la DGRN, de 27 de febrero de 2007, sostenía:

*«La constatación registral del subsuelo debe hacerse, como regla general, en el folio de la finca de la que forma parte. Frente a esa regla, y como ya hemos apuntado, los avances de la técnica, de la arquitectura y de la ingeniería modernas, junto con las cada vez más complejas necesidades derivadas del desarrollo urbanístico y del tráfico jurídico y económico, reclaman nuevas soluciones jurídicas que desemboken en el pleno reconocimiento de la posibilidad de atribuir al suelo, vuelo y subsuelo, regímenes jurídicos y titularidades distintas, cuando ello sea preciso. Esta circunstancia conllevará la innegable necesidad de que cada uno de esos regímenes o titularidades pueda quedar protegido separadamente por los pronunciamientos del Registro, incluso mediante la apertura de una pluralidad de folios registrales. Pero no nos parece que para subvenir a esta necesidad haya que violentar o quebrantar los principios básicos de nuestro Derecho Registral.*

*Admitir que se pueda segregar de una finca registral preexistente, no una superficie de terreno, sino una parte de su subsuelo o, más concretamente, un determinado volumen subterráneo para crear una nueva finca registral independiente, supone una perturbación de los principios rectores de nuestro sistema hipotecario, ya que implica admitir que un mismo terreno pueda constar en el Registro en dos folios diferentes: uno para el suelo-vuelo y otro para el subsuelo, a través de la técnica de la segregación. Y no puede deducirse de ello que el Derecho Hipotecario sea insensible ante la evolución del concepto de finca, pues el propio ordenamiento proporciona los cauces para su constatación tabular, a través de una estructura piramidal de folios separados pero interdependientes como es la característica de la propiedad horizontal o la de los conjuntos inmobiliarios, o bien a través de la constitución de un derecho real de superficie o análogo a él, en cuyo caso su inscripción habría de realizarse en el folio abierto a la finca en su conjunto. Pero no creemos que pueda quedar al arbitrio de los agentes del tráfico jurídico la creación de nuevas entidades hipotecarias o fincas registrales especiales, pues es una tarea que corresponde de manera exclusiva a la ley, como excepción de una norma legal de carácter general. No basta para justificar esa creación el sistema del numerus apertus limitado, vigente en materia de derechos reales, ya que éste autoriza, dentro de un orden, a constituir un derecho real "atípico", pero no a alterar la forma en que tales derechos han de ingresar en el Registro».*

Que la finca registral tiene que partir, según se defendía ya en el artículo citado, de su definición en el plano de la superficie terrestre como elemento constitutivo esencial al que quedarán referidos cuantos derechos y elementos sean susceptibles de titularidad privativa o separada, es consecuencia de una realidad ontológica: no existe verdadera independencia entre los distintos planos verticales del subsuelo, el suelo y el vuelo en la corteza y superficie terres-

tre. La ficción no puede eliminar la finca en superficie como elemento esencial de la configuración de los asientos del Registro.

Como expresaba Javier GARCÍA-BELLIDO en su artículo *La ordenación urbanística del subsuelo*, Ciudad y Territorio, XXVIII (109) 1996, página 423, la identificación de distintos *modos o cuerpos espaciales estatutarios de los derechos de propiedad privada de los bienes inmuebles* viene dada por referencia a su posición relativa con respecto al plano base horizontal. Es decir, que la definición de los objetos de derecho en los distintos planos verticales del suelo, vuelo y subsuelo está vinculada, solidaria e indefectiblemente por referencia al plano base horizontal, que es el que corta al nivel del suelo la extensión vertical de la propiedad y a partir del cual ésta se proyecta perpendicularmente hacia arriba y hacia abajo.

Por ello, más adelante, en la página 429 del mencionado artículo, el propio GARCÍA-BELLIDO identifica ese plano base horizontal con el que llama nivel registral, cuando dice:

*«Así se puede cerrar la concepción del dominio, público y privado, como una estructura simétrica tanto en el plano horizontal del nivel registral del suelo (alineaciones exteriores diferenciadoras del dominio público privado que definen planos perpendiculares al suelo en los límites de la finca, la función más antigua de las ordenanzas urbanísticas), como en los dos planos horizontales y paralelos al suelo, correspondientes al plano aéreo, del suprasuelo, de la altura máxima de la edificación autorizable, y al plano subterráneo del subsuelo, de la máxima profundidad de la edificación autorizable, delimitando el “cubo de la propiedad”».*

Esta dependencia material de la finca definida en su plano de superficie, que se advierte en las otras posibles susceptibles de ser objeto de derechos separados en otro plano vertical, también es conforme con la naturaleza física de los distintos estratos, que son interdependientes y, se quiera o no, quedan vinculados por un régimen recíproco de limitaciones o servidumbres y deslindados por un elemento estructural. Dicha estructura, según la definición que dan la doctrina y la jurisprudencia relativas al artículo 396 del Código Civil y el artículo 3.b) de la Ley de Propiedad Horizontal, será elemento común en la práctica totalidad de los casos. Como mínimo, existiría una interdependencia en los elementos estructurales de los inmuebles que exigirá su consideración como elemento común, servidumbre recíproca o una figura similar.

Es cierto que la Resolución de la Dirección General, de 14 de mayo de 1984 (Ar. 1984/2588), declaró que era posible inscribir un derecho a construir en el subsuelo de una finca un garaje integrado en la colindante, que se expandiría así sobre la otra y sin que se constituyera un conjunto inmobiliario ni se definiera cuota alguna, entendiendo que no había copropiedad por no existir conexión física (2), pero en aquella ocasión se admitió la inscripción del derecho como servidumbre en la propia finca gravada con la misma. Es decir, que la inscripción se verificó con pleno respeto a la vinculación que todo derecho sobre el vuelo o subsuelo debe tener a la finca en el llamado por

---

(2) El primer Considerando de la Resolución advertía la falta de conexión, al afirmar: «...teniendo en cuenta que el suelo, cuya parte subterránea se invade, no es edificable en altura, según impone la concesión de la correspondiente licencia administrativa y que además no tendrá conexión física alguna con el edificio a construir en el resto de la parcela invadida».



GARCÍA-BELLIDO *plano base horizontal* y sin abrir siquiera en aquel caso un folio registral diferente.

Al contrario, la Resolución de la Dirección General, de 5 de abril de 2002 (Ar. 8121/2002), estableció en su Fundamento Segundo que la apertura de un folio autónomo para la inscripción separada del dominio sobre el subsuelo de una finca «*no implica desconexión total con la finca de procedencia, ya que en el folio abierto a ésta se hará constar la configuración independiente del subsuelo desafectado, en forma, hasta cierto punto análoga, a la inscripción del dominio útil*». Y más adelante, reconocía que existía un punto de conexión que justificaba la constitución del conjunto inmobiliario, en cuanto el forjado del garaje era un elemento común como reconocían los Estatutos (y como establece el art. 396 del Código Civil).

Menos clara es la posición de la Resolución de la Dirección General, de 27 de febrero de 2007 (Ar. 6139/2007), que fue objeto del Comentario de LANZAS, antes citado, y que pudiera entenderse que abriría la puerta a la inscripción separada, desconectada y absolutamente independiente de fincas constituidas por el suelo, el subsuelo y el vuelo, sin acudir a la figura del conjunto o complejo inmobiliario. La Resolución declara en su Fundamento Segundo: «*No existen obstáculos estructurales en nuestro ordenamiento jurídico para la configuración de un régimen distinto al suelo (que abarcaría, lógicamente, también el vuelo) y el subsuelo ... No siempre y necesariamente debe acudirse a una segregación de los terrenos subyacentes, sino que puede bastar una nueva delimitación del distinto régimen jurídico aplicable a cada volumen*».

En este punto, nos remitimos a lo dicho en aquel artículo, así como a la paradoja irresoluble que presenta la evidencia de no poder inscribir el vuelo o el subsuelo sin la previa inscripción del suelo y, con él, todo el *cubo de la propiedad* al que se refería GARCÍA-BELLIDO. Cabría añadir que no se entiende desde la lógica interna de esa Resolución que se asuma que el suelo abarca *lógicamente* el vuelo y no que abarque por la misma razón el subsuelo. Tan *lógico* es lo uno como lo otro, sobre todo desde que la finca urbanística puede ser una unidad de edificación en el vuelo.

En definitiva, no parece que la división de la propiedad por planos pueda realizarse sin resolver los problemas de coexistencia entre los distintos volúmenes que se reconozcan como finca registral, lo que conduce a un régimen estatutario más o menos definido. Tampoco parece que se pueda abrir por primera vez folio a un volumen subterráneo sin la previa inscripción de la finca total definida por su *plano base horizontal*, es decir, la delimitación de la superficie en la corteza terrestre que ha servido como base del sistema hipotecario hasta ahora y no parece que deba ser sustituida por el momento.

Al respecto, es fundamental recordar que el artículo 35 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (Real Decreto-Legislativo 1/2004, de 5 de marzo) aclara que la cartografía catastral, básica para la identificación de fincas, *se obtiene a partir de la cartografía básica realizada ... mediante procesos directos de medición y observación de la superficie terrestre*». A partir de esta cartografía básica, se definen los diferentes bienes inmuebles que enumera el artículo 6 del Texto Refundido y en los que sólo pueden enmarcarse los vuelos o subsuelos como parte de una parcela definida por la cartografía o de un conjunto inmobiliario o propiedad horizontal. En ese sentido, cuando la legislación catastral utiliza el término *parcela*, se refiere sólo a la porción de suelo en superficie delimitada poligonalmente, como resulta del artículo 34.2.b) del citado Texto Refundido. Siendo hoy básica para la identificación inmobiliaria



en el Registro la coordinación con el Catastro, que aporta precisamente la información planimétrica básica sobre la que se debe basar en la actualidad el principio de especialidad, la esencialidad de la finca en superficie como punto de partida de las que, en su caso, aparezcan en los distintos planos verticales, es incuestionable. De hecho, alteraciones en la definición de esa finca derivadas de rectificación de los errores en su delimitación afectarán solidariamente a las esclavas que en su proyección vertical surgen, en realidad, de ella.

#### IV. EL ACCESO AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LOS ACTOS Y CONTRATOS RELATIVOS A LOS NUEVOS CONCEPTOS DE FINCA Y PARCELA URBANÍSTICOS

Si, como sostenemos en este comentario, la extensión vertical del dominio queda vinculada ontológicamente a la definición de una superficie delimitada de la corteza terrestre al nivel de la rasante, que constituye el polígono sobre el que se proyectan el vuelo y el subsuelo (y no a la inversa), la inscripción en el Registro de los actos y contratos con trascendencia jurídico-real sobre las fincas o parcelas urbanísticas que define la Ley 8/2007, de Suelo, y hoy su Texto Refundido, será posible sólo si se configuran las fincas que se superponen verticalmente en el mismo espacio de terreno a través de un complejo o conjunto inmobiliario. Sólo éste dará respuesta a las inevitables relaciones jurídicas e interdependencias derivadas de la división de lo que, de manera natural y por su definición legal en el Código Civil (arts. 350 y 353), forma el objeto propio del dominio.

Con ello, seguirá siendo posible inscribir en folio separado tanto la propiedad como otros derechos reales sobre los sucesivos objetos de derecho, que podrán ser considerados finca o parcela urbanística, pero continuarán siendo fincas registrales especiales, creadas al amparo de la legislación de Propiedad Horizontal y relacionadas unas con otras por el régimen jurídico estatutario que establezca las limitaciones y delimitaciones correspondientes.

En ese sentido, suelo y subsuelo forman parte de la misma finca física en cualquier caso y no sólo en los que se constituyen como conjunto inmobiliario, como podría deducirse del Fundamento Segundo de la Resolución de 27 de febrero de 2007, antes aludida. Ello es así porque pretender segregar el subsuelo, sin más, supone contravenir la naturaleza de las cosas, so capa de admitir algo que no requiere tal operación: que suelo, vuelo y subsuelo pueden ser objetos de derecho diferentes susceptibles de dar lugar a la apertura de un folio registral separado.

En realidad, cuando se habla de subsuelo o vuelo, se hace por referencia a su delimitación en el planeamiento como instrumento definidor de la propiedad urbana, el cual establece el aprovechamiento en términos de uso o edificabilidad de esos volúmenes ideales que Laso comparara en la obra antes citada a *columnas de aire*, y siempre con la limitación de la proyección del dominio público por debajo de lo que la doctrina y jurisprudencia han definido como la extensión del interés del propietario en superficie (3). Ello demuestra que

---

(3) La teoría finalista de la propiedad que vincula su alcance al subsuelo hasta donde sea de utilidad o interés al propietario de la superficie parte de IHERING, como señalaba José María MANRESA Y NAVARRO en sus *Comentarios al Código Civil Español*,

la inscripción del subsuelo no es muy diferente de la que se permite para el aprovechamiento urbanístico y que, como él, es fruto de su delimitación en el Plan, exigiéndose el acto administrativo que la defina separadamente (en este caso, la licencia de segregación o el proyecto de reparcelación correspondiente que contemple la identidad del volumen en el subsuelo susceptible de individualización). Como en el caso del aprovechamiento urbanístico inscribible, el folio abierto al dominio o derecho sobre el subsuelo requerirá una relación directa con la finca de la que se deriva y a la que estará conectado, como conectado está en la realidad material el sustrato físico sobre el que recae con el de la finca en superficie.

## V. CONCLUSIONES

La actual definición legal de finca y parcela en la vigente legislación estatal del suelo no altera el régimen jurídico hipotecario de la denominada extensión vertical del dominio.

En realidad, el principio de especialidad impone la identificación de la porción de corteza terrestre sobre la que se asientan los derechos y las sucesivas fincas registrales objeto de inscripción, lo que conduce a mantener la técnica del conjunto o complejo inmobiliario como la única adecuada para la inscripción de las distintas fincas registrales que se sucedan en los planos verticales del dominio, según su definición en los títulos y en el planeamiento urbanístico.

Cualquier otra alternativa sería contraria a la naturaleza de las cosas y no recogería o la separación de las fincas o su inevitable interdependencia en estos casos.

### RESUMEN

#### INSCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD POR PLANOS

*La Dirección General de los Registros y del Notariado ha aceptado la inscripción separada del suelo y el*

### ABSTRACT

#### REGISTRATION OF LAYERED PRO- PERTY

*The Directorate-General of Registries and Notarial Affairs has accepted the registration of land and subsoil*

---

1920, Ed. Reus, Tomo III, pág. 163, y se recogió en algunos textos legales como el Código Civil alemán que en su artículo 905 proclamaba ya *«el derecho del propietario de un predio se extenderá a todo lo que exista sobre la superficie y al subsuelo; no podrá oponerse, sin embargo, a aquello que se haga a tal altura o a tal profundidad que él no tenga interés alguno en impedirlo»*.

Lo mismo defendía Jerónimo GONZÁLEZ en el número 1 de esta misma *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, en su artículo: «Extensión del derecho de propiedad en sentido vertical», pág. 32, diciendo: *«El derecho de propiedad sobre los predios presenta una densidad máxima en el plano horizontal, donde la facultad de excluir a terceras personas y rechazar sus inmisiones se halla dotada de máxima energía; pero a medida que nos alejamos en la línea vertical, hacia arriba o hacia abajo, se debilita el poder de hecho del propietario y la reacción jurídica contra las perturbaciones de su derecho»*.

Finalmente, la jurisprudencia ha asumido abiertamente esa doctrina en sentencias como la del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 3 de abril de 1984.

subsuelo, incluso cuando pertenecieran a un régimen jurídico público en un caso y privado en el otro, siempre dentro del marco de la relación estatutaria propia de los complejos o conjuntos inmobiliarios. Otras alternativas se contemplan, no obstante, como hipótesis en la Resolución de 27 de febrero de 2007. La Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo estatal, redefinió los conceptos de finca y parcela y determina cuándo se puede constituir un complejo inmobiliario partiendo de la superposición de propiedades públicas y privadas. En nuestra opinión, el nuevo régimen jurídico es conforme con la doctrina de la Dirección General, en cuanto ésta exige interdependencia de los folios registrales destinados a publicar los derechos sobre el suelo y el subsuelo; otra interpretación impediría el acceso al Registro de la Propiedad de los derechos constituidos.

separately, even when one falls under a public legal framework and the other, a private legal framework, provided that they are combined in the characteristic relationship established by the by-laws of real-estate complexes or developments. Other alternatives are envisaged, however, as hypotheses in the Decision of 27 February 2007. Act 8/2007 of 28 May on state land redefined the concepts of «a property» and «a lot» and determined when a real-estate complex can be created in a situation where public and private ownership are superimposed. In our opinion the new legal framework agrees with the doctrine of the Directorate-General, inasmuch as the latter demands interdependence of the registration folios where the rights in the land and subsoil are to be published; any other interpretation would hamper access to registration of the rights created in this process.