

DERECHO DE SUPERFICIE EN SUELO RURAL Y ENERGÍAS RENOVABLES*

SUPERFICIES RIGHTS AND RENEWABLE ENERGY DEVELOPMENT ON RURAL LAND

Rev. Boliv. de Derecho N° 42, julio 2026, ISSN: 2070-8157, pp. 262-307

* Este trabajo es resultado de la investigación realizada en el marco del Proyecto de Investigación titulado «Las propiedades claudicantes» (PID2022-136274NB-I00), concedido en la convocatoria de 2022 de «Proyectos de Generación de Conocimiento» del Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades.

Juan Carlos
VELASCO-
PERDIGONES

ARTÍCULO RECIBIDO: 13 de abril de 2026
ARTÍCULO APROBADO: 30 de junio de 2026

RESUMEN: El proceso de transición energética ha incrementado la demanda de suelo rural para la implantación de energías renovables, planteando relevantes desafíos jurídicos. En este contexto, el derecho de superficie se presenta como un instrumento idóneo para desarrollar infraestructuras energéticas sin alterar la titularidad del suelo. Este trabajo analiza su configuración a partir de un enfoque normativo, doctrinal y jurisprudencial. Se destaca su capacidad para separar la propiedad del suelo de las instalaciones, garantizando la seguridad jurídica a las partes y habilitándolas para la creación de otros derechos reales y/o relaciones personales. Esta escisión no solo garantiza la seguridad jurídica a las partes, sino que viabiliza la constitución de garantías sobre el propio derecho (hipoteca superficiaria), esenciales para la financiación de estas infraestructuras. Asimismo, una buena articulación del título constitutivo permitirá, en determinados supuestos, compatibilizar el uso agrario y ganadero con la producción energética, contribuyendo tanto a la transición energética como al mantenimiento de la producción agro-ganadera.

PALABRAS CLAVE: Derecho de superficie; derecho agrario; energías renovables; uso del suelo agrario; transición energética.

ABSTRACT: The energy transition process has increased the demand for rural land for the deployment of renewable energies, raising significant legal challenges. In this context, the right of surface (*derecho de superficie*) emerges as an ideal instrument for developing energy infrastructures without altering the underlying land ownership. This paper analyzes its legal configuration from a normative, doctrinal, and jurisprudential perspective. It highlights its capacity to separate land ownership from the ownership of the installations, thereby guaranteeing legal certainty for the parties and enabling the creation of other rights in rem. This legal division specifically makes possible the constitution of real security interests over the surface right itself (surface mortgage), which are essential for financing these infrastructures. Furthermore, a proper drafting of the deed of incorporation will allow, in certain cases, the compatibility of agricultural and livestock use with energy production, contributing both to the energy transition and the maintenance of farming and livestock production.

KEY WORDS: Surface rights; agricultural law; renewable energy; agricultural land use; energy transition.

SUMARIO: I. PREÁMBULO.- I. Objeto.- 2. Metodología.- 3. Fuentes.- II. SUELO RURAL Y ENERGÍAS RENOVABLES: NOTAS SOBRE EL CONTEXTO ACTUAL.- III. DERECHO DE SUPERFICIE URBANA Y RÚSTICA: DELIMITACIÓN A TRAVÉS DEL ORDENAMIENTO VIGENTE.- 1. Código Civil y legislación hipotecaria.- 2. Legislación del suelo y urbanística.- 3. Otras normas.- 4. Derecho de superficie urbana, rústica y de montes vecinales de mano común: conclusiones acerca de su delimitación.- 5. Derecho de superficie e infraestructuras de energías renovables.- IV. CONFIGURACIÓN JURÍDICA ACTUAL DEL DERECHO DE SUPERFICIE EN SUELO EN SITUACIÓN RURAL PARA ENERGÍAS RENOVABLES.- 1. Concepto.- 2. Características.- 3. Constitución.- A) *Elementos personales*.- a) Concedente.- b) Superficiario.- B) *Elementos reales*.- a) Suelo.- b) Construcción o edificación (en sentido amplio).- C) *Elementos formales*.- D) *Elemento temporal*.- 4. Contenido.- A) *Concedente del derecho*.- a) Obligaciones.- a') Posibilitar el ejercicio del derecho.- b') Abono de tributos y arbitrios.- b) Derechos.- a') Uso del suelo compatible con el ejercicio del derecho.- b') Percibir la contraprestación.- c') Conservación de facultades dominicales.- d') Derecho a la reversión.- B) *Superficiario*.- a) Obligaciones.- a') Abono de tributos y arbitrios.- b') Satisfacción de la contraprestación.- c') Respeto de la finalidad.- d') Posibilitar la reversión.- b) Derechos.- a') Construir en el plazo previsto.- b') Titularidad de la propiedad separada de lo construido.- c') Derecho a la transmisión y gravamen.- d') Cualquier otra facultad dominical.- 5. Extinción.- A) *Causas de extinción*.- a) Causas comunes a los derechos reales.- a') Consolidación.- b') Renuncia.- c') Resolución.- d') Expropiación forzosa.- e') Destrucción o perecimiento.- b) Causas específicas.- a') Transcurso del plazo pactado.- b') Transcurso del plazo legal de duración.- B) *Efectos de la extinción*.- a) Reversión.- b) Extinción de derechos reales y personales constituidos por el superficiario.- V. CONCLUSIONES.

I. PREÁMBULO.

El aumento¹ en España de la implantación de instalaciones de producción de “energía procedente de fuentes renovables” o “energía renovable”², en particular parques fotovoltaicos³, eólicos⁴ y termosolares⁵, ha intensificado el interés científico

1 Vid. *infra* II.

2 La Directiva (UE) 2018/2001, de 11 de diciembre de 2018, relativa al fomento del uso de energía procedente de fuentes renovables (DOUE de 21 de diciembre de 2018) define “energía procedente de fuentes renovables” o “energía renovable” aquella “procedente de fuentes renovables no fósiles, es decir, energía eólica, energía solar (solar térmica y solar fotovoltaica) y energía geotérmica, energía ambiente, energía mareomotriz, energía undimotriz y otros tipos de energía oceánica, energía hidráulica y energía procedente de biomasa, gases de vertedero, gases de plantas de depuración, y biogás”.

3 En las instalaciones fotovoltaicas, las células que componen los paneles producen electricidad mediante dispositivos semiconductores que reaccionan a la radiación solar, transformando la energía solar en eléctrica (MARTÍNEZ DEL FRESNO, J.: “Reflexiones sobre la calificación civil y la tributación de las instalaciones solares fotovoltaicas y aerogeneradores en los impuestos sobre el tráfico de bienes”, *Revista de Contabilidad y Tributación CEF*, núm. 54, 2009, p. 51).

4 Por su parte, la energía eólica es producida por la acción del viento, transformando la energía cinética procedente de las corrientes de aire, convirtiéndose los giros de las hélices del aerogenerador en electricidad, canalizada por cable a un convertidor (MARTÍNEZ DEL FRESNO, J.: “Reflexiones sobre la calificación civil, cit., p. 51).

5 La energía termosolar se produce a través de un ciclo termodinámico que, mediante la alineación de una serie de espejos (curvos o parabólicos), se hace concentrar la energía derivada del sol en una torre central para que produzca vapor y mueva una turbina, transformando la radiación en electricidad (MARTÍNEZ DEL FRESNO, J.: “Reflexiones sobre la calificación civil, cit., p. 51).

• Juan Carlos Velasco-Perdigones

Profesor Titular de Derecho Civil de la Universidad de Cádiz. Magistrado Suplente de la Audiencia Provincial de Cádiz. Correo electrónico: juancarlos.velasco@uca.es.

por el derecho de superficie en suelo rural, ya que podría configurarse como una institución idónea para la regulación del fenómeno al dividirse la propiedad en dos estatutos jurídico-reales diferenciados, esto es, la titularidad del suelo, por un lado, y, lo temporalmente construido o edificado (o plantado o sembrado, en su vertiente rústica), por otro; permitiendo la constitución de derechos reales de garantía, como la hipoteca, fundamental para la financiación de las instalaciones.

Han sido varias las voces que han señalado que no sólo el derecho de superficie resulta un instrumento jurídico idóneo para la proyección viviendas en suelo urbano, sino también para muchos otros supuestos como la implantación de infraestructuras de energías renovables en suelo rural⁶.

Aceptada la finalidad del derecho de superficie para proyectos de energía renovable, nacen naturalmente una serie de cuestiones que resultan de interés deslindar, teniendo presente que su régimen se encuentra determinado por un ordenamiento un tanto difuso al reconocer la realidad de la institución en el ordenamiento tanto civil (Código Civil y legislación hipotecaria) —que sólo se limita a una mención referencial—, como en el administrativo (normativa urbanística y de montes) —que lo regula más extensamente—. En este sentido, el ordenamiento privado reconoce expresamente la existencia de esta figura, pero no va más allá de su escueta mención en el art. 1611 CC y, su remisión, en cierta medida, al art. 1655 CC; la referenciada posibilidad de hipotecarse ex art. 107.5º LH; o la confusión terminológica del art. 30.3º RH al referirse al “derecho real de vuelo sobre fincas rústicas”, cuando en realidad se ha entendido por la doctrina que el precepto se está refiriendo al derecho de superficie rústica como institución de naturaleza diferenciada de la urbana. La cuestión se complica cuando la normativa administrativa introduce en el ordenamiento, a través de la legislación del suelo (y la ordenación territorial de cada Comunidad Autónoma) la regulación de una institución de genuina naturaleza privatista⁷. Este plural y difuso panorama normativo no ofrece una regulación unitaria y sistemática que permita deslindar la estructura del derecho de superficie aplicable a la concreta implantación de infraestructuras de energía renovable en el suelo rural, pues a simple vista podría pensarse que se está ante un verdadero derecho de superficie rústico, del que

6 Vgr. vid. DE SALAS MURILLO, S.: “Tendencias recientes sobre el arrendamiento y el derecho de superficie en el marco del derecho a la vivienda”, *Derecho Privado y Constitución*, núm. 23, enero-diciembre, 2009, pp. 91-123; BERNAD MAINAR, R.: “Derechos reales de nuevo cuño: a propósito de las afecciones y externalidades derivadas de la construcción de parques eólicos en suelo agrícola”, *Actualidad Jurídica Iberoamericana*, núm. 16 bis, junio, 2022, p. 2601; BUSTOS MORENO, Y.: “Nuevas aplicaciones sobre los derechos reales de edificación ante el desarrollo sostenible”, *CESCO*, núm. 48, 2023, p. 111; IGLESIAS-GONZÁLEZ, F.: “Nuevas herramientas urbanísticas para la promoción de viviendas”, *Ciudad y Territorio, Estudios Territoriales*, vol. LVII, núm. 225, otoño, 2025, p. 253; SERRANO DE NICOLÁS, A.: “Derecho de superficie: su ayer y hoy en España”, en AA.VV.: *Acciones populares. Contribuciones de Derecho Público y Privado romano* (coord. por M. E. ORTUÑO PÉREZ y J. A. BUENO DELGADO), vol. I, Dykinson, Madrid, 2025, p. 1091.

7 La jurisprudencia constitucional (STC 61/1997, de 20 marzo) catalogó el derecho de superficie regulado en la legislación del suelo como una institución de naturaleza genuinamente civil, aunque fuese regulada por una norma administrativa.

podría excluirse la legislación del suelo. Lo anterior, obliga a realizar un esfuerzo interpretativo integrador que intente deslindar las particularidades del derecho de superficie, de si realmente cabe hablar de dos naturalezas y regímenes distintos (urbana y rústica)⁸; y, una vez determinado, construir la estructura de la institución⁹, adaptada a la realidad que imponen las energías renovables¹⁰.

La configuración del derecho de superficie plantea, además, relevantes interrogantes en torno a su contenido y límites. Entre ellas, destacan su forma de constitución¹¹, la determinación del plazo máximo de duración¹², el régimen de transmisión y gravamen¹³, la forma¹⁴ y el estatuto básico regulador de los derechos y obligaciones de las partes¹⁵, así como las consecuencias derivadas de su extinción, particularmente en lo relativo a la reversión de la infraestructura energética¹⁶. Estas cuestiones adquieren una dimensión específica cuando el objeto del derecho consiste en este tipo de infraestructuras, cuya vida útil, régimen de explotación y, en su caso, la obligación de desmantelamiento, podrían articularse específicamente en el título constitutivo, considerándose el papel de la autonomía privada una de las fuentes más esenciales de la institución, debiendo tenerse presente en su integración el necesario respeto de determinados preceptos imperativos impuestos por la legislación del suelo.

El aprovechamiento energético del suelo y los usos genuinos del suelo rural convergen en una clara función social, en el que se articulan la defensa de la productividad y la promoción del desarrollo económico, desplazándose el centro de atención de la propiedad hacia una concepción jurídica vinculada socialmente, condicionando así las facultades propias del propietario del suelo¹⁷.

I. Objeto.

La presente investigación tiene por objeto analizar de forma sistemática el régimen jurídico del derecho de superficie como institución especialmente idónea para la instalación y desarrollo de infraestructuras de energías renovables en suelo rústico. Se trata, en esencia, de construir la arquitectura de esta figura a partir del estudio integrado de la normativa aplicable, debiendo elaborarse a través de

8 Vid. *infra* III.

9 Vid. *infra* IV.

10 Vid. *infra* II.

11 Vid. *infra* IV. 3.

12 Vid. *infra* IV. 3. D.

13 Vid. *infra* IV. 4. B). b) c').

14 Vid. *infra* IV. 3. C).

15 Vid. *infra* IV. 4.

16 Vid. *infra* IV. 4. A) b) d').

17 COLINA GAREA, R.: *La función social de la propiedad privada en la Constitución Española de 1978*, J.M. Bosch Editores, Barcelona, 1997, p. 80.

la delimitación de uno de los regímenes jurídicos impuestos por el ordenamiento (bien, la superficie urbana, bien, la rústica).

Este análisis cobra especial relevancia debido a la complejidad que presenta su regulación, caracterizada, por un lado, por su naturaleza difusa (superficie rústica y superficie urbana), situada en la intersección entre el ordenamiento civil y el régimen del suelo, lo que genera incertidumbres interpretativas en cuanto al sistema jurídico aplicable; y, por otro, por su amplitud normativa, derivada de la concurrencia del ordenamiento estatal en materia de suelo, que ha de integrarse con el autonómico en cuanto a la ordenación territorial y urbanística.

2. Metodología.

La metodología es de carácter exegético, orientada al análisis, interpretación e integración sistemática de las normas vigentes en relación con el derecho de superficie aplicado al suelo de naturaleza rural, con especial atención a su utilización para la implantación de infraestructuras de energías renovables. Este enfoque parte de la premisa de que la adecuada comprensión de la institución exige no solo la interpretación gramatical de las disposiciones normativas, sino también su contextualización dentro del conjunto del ordenamiento jurídico, atendiendo a su finalidad (ex art. 3.1 CC).

A tal efecto, se recurre al estudio de las principales fuentes del Derecho, en particular la legislación civil y la normativa sobre suelo, dada la incidencia que ambos niveles normativos tienen en la configuración de este derecho real. Este análisis se complementa con la revisión de la doctrina científica más relevante y de determinadas decisiones jurisdiccionales, lo que permite identificar no solo los elementos estructurales de la institución, sino también los principales debates interpretativos y criterios solutivos de interés para la consecución del objeto propuesto.

En primer lugar, se aborda un esbozo del contexto actual en el que se inserta el suelo rural, prestando especial atención a las transformaciones derivadas del impulso de las energías renovables y a las tensiones existentes entre los usos tradicionales del suelo y los nuevos aprovechamientos energéticos¹⁸. En segundo lugar, se procede a la delimitación del derecho de superficie, diferenciando su régimen en el ámbito urbano y rústico¹⁹. Finalmente, se analizan de manera detallada los elementos esenciales del derecho de superficie²⁰ —constitución, contenido, duración, transmisión, extinción, etc.—, circunscribiéndose el trabajo a

¹⁸ *Vid. infra* II.

¹⁹ *Vid. infra* III.

²⁰ *Vid. infra* IV.

su funcionalidad como instrumento jurídico apto para canalizar la implantación de infraestructuras energéticas y como instrumento que permite, en muchos casos, la compatibilidad con la actividad agraria y ganadera.

3. Fuentes.

En el desarrollo de la presente investigación, la labor de integración y reconstrucción sistemática del derecho de superficie se apoyará en un conjunto de fuentes normativas de carácter heterogéneo, cuya interpretación conjunta resulta imprescindible dada, a simple vista, la dispersión y fragmentación de su régimen jurídico. En particular, se atenderá, en el ámbito civil, a los artículos 1611 y 1655 CC, en cuanto preceptos que, si bien no regulan la institución, la doctrina, en un primer momento, efectuó una serie de interpretaciones que hoy se consideran en cierto modo anacrónicas.

Asimismo, se recurre a la legislación hipotecaria, especialmente a los arts. 107.5.º LH y 30. 3.º RH, que reconocen determinados aspectos del derecho de superficie en relación con la posibilidad de hipotecarse y el derecho de superficie rústico, respectivamente. También cobra especial relevancia el art. 3 Ley 55/1980, de 11 de noviembre, de montes vecinales en mano común²¹, como una subespecialidad del derecho de superficie rústica, además de ser este tipo de patrimonios públicos eventuales destinatarios de infraestructuras renovables.

Ocupa un lugar central la normativa del suelo, en particular el Capítulo III del Título VII (“[f]unción social de la propiedad y gestión del suelo”), integrado por los artículos 53 y 54 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLSRU)²². Esta regulación proporciona el marco jurídico más detallado, desarrollando el derecho de superficie en el ordenamiento español, circunscrito específicamente a su vertiente urbana.

II. SUELO RURAL Y ENERGÍAS RENOVABLES: NOTAS SOBRE EL CONTEXTO ACTUAL.

La progresiva implantación de elementos de producción de energía renovable en España²³ —a la que se hacía alusión en los prolegómenos de este estudio— ha venido influenciada por las políticas de transición energética, combate del cambio

21 BOE núm. 280, de 21 de noviembre de 1980.

22 BOE núm. 261, de 31 de octubre de 2015.

23 Según el Informe del Sistema Eléctrico de energías renovables (2024), cuyos datos proceden de *ENTSO-E Transparency Platform* (28/1/2025), España es el segundo país en con mayor generación de energías renovables de origen eólico y solar, por detrás de Alemania. (Red Eléctrica. Informe del Sistema Eléctrico. Informe resumen de energías renovables 2024, marzo, 2025, consúltese en: https://www.sistemaelectrico-ree.es/sites/default/files/2025-03/Informe_Renovables_2024.pdf).

climático y la descarbonización que, a través de una serie de normas —iniciadas en el contexto internacional—, está generando una transformación estructural en el régimen de usos del suelo rural²⁴.

Han sido numerosas normas las que paulatinamente han ido modificando el paradigma del uso de este singular suelo, siguiendo las directrices impuestas por la Directiva (UE) 2018/2001, de 11 de diciembre de 2018, sobre fomento del uso de energía procedente de fuentes renovables²⁵; o el Reglamento (UE) 2018/1999, de 11 de diciembre de 2018, sobre la gobernanza de la Unión de la Energía y de la Acción por el Clima²⁶, entre otras. Una de sus manifestaciones en el ordenamiento interno ha sido la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética²⁷. Dicha norma toma como partida las observaciones realizadas por Naciones Unidas en relación a la necesidad de reducir las emisiones de gases de efecto invernadero, teniéndose en cuenta además de las obligaciones asumidas por las partes a través del Acuerdo de París sobre cambio climático —del que España naturalmente forma parte²⁸—, así como el Pacto Verde Europeo²⁹, la Estrategia Europea de descarbonización a 2050³⁰ y la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible³¹. Una suerte de instrumentos y directrices que pretenden la transformación y cambio de paradigma del modelo económico español para, en teoría, crecer hacia una sociedad equitativa y próspera, con una economía moderna, eficiente y competitiva³².

El objeto de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, se ciñe al aseguramiento del cumplimiento por España del citado Acuerdo de París, facilitando la descarbonización, su transición a un modelo circular que garantice el uso racional y solidario de los recursos, y la promoción de la adaptación a los impactos del cambio climático —apostando por la implantación de un modelo de desarrollo

24 Vid. v.gr. BARRAL, M. A., RUÍZ DIEZ, A., PRADOS, M. J., GARCÍA-MARTÍN, R., y DELICADO, A.: “Energías renovables y cambios de usos del suelo en el sur de la Península Ibérica: una lectura territorial de la política energética”, *Boletín de la Asociación de Geógrafos españoles*, (97), 2023, <https://doi.org/10.21138/bage.3356>; PÉREZ-PÉREZ, B., DÍAZ-CUEVAS, P., y MARTÍN PEINADO, F. J.: “La energía solar: ¿Un nuevo uso ordinario del medio rural? Ocupación de suelos agrícolas en el sur de España”, *Hábitat y Sociedad*, vol. 17, 2024, pp. 45-61, <https://doi.org/10.12795/HabitatySociedad.2024.il7.03>, entre otros estudios.

25 DOUE de 21 de diciembre de 2018.

26 DOUE de 21 de diciembre de 2018.

27 BOE núm. 121, de 21 de mayo de 2021.

28 BOE núm. 28, de 2 de febrero de 2017.

29 COM (2019) 640 final, de 11 de diciembre de 2019, el Pacto Verde Europeo. Vid. en: https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:b828d165-1c22-11ea-8c1f-01aa75ed71a1.0004.02/DOC_1&format=PDF

30 Ministerio para la Transformación Ecológica y el Reto Demográfico (Gobierno de España). (noviembre, 2020): “Estrategia de descarbonización a largo plazo 2050”.

31 ONU. Asamblea General. Resolución de la Asamblea General de la ONU [A/RES/70/1] de 25 de septiembre de 20153 “Transformar nuestro mundo: la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible”.

32 Vid. Pacto Verde Europeo (Introducción).

sostenible³³— en el que las energías renovables jueguen un papel preponderante al considerarse como el medio idóneo para alcanzar la neutralidad climática³⁴.

Este panorama ha ido modificando y condicionando la actuación del hombre con relación a la utilización y productividad del suelo rural. La irrupción de las energías renovables como nuevo sector de aprovechamiento económico del territorio ha provocado una profunda mutación en la configuración de la tierra. En este sentido, el destino tradicional de dichas superficies, históricamente adscritas a explotaciones agrícolas y ganaderas —caracterizadas en la actualidad por una progresiva pérdida de rentabilidad y por su sometimiento a intensos condicionantes normativos—, está siendo desplazado por la implantación de infraestructuras de generación energética renovable, singularmente instalaciones fotovoltaicas, termosolares y parques eólicos, llegando a cuestionarse incluso si cabe la función original e intrínseca de la propiedad del suelo rústico³⁵.

Del elenco de energías renovables, resulta importante destacar el desarrollo de la energía solar fotovoltaica (segunda fuente de energía renovable con más potencia, por detrás de la eólica) que, según los últimos datos publicados por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, relativos a la evolución de la superficie de parques fotovoltaicos y su impacto en los usos del suelo (ESYRCE)³⁶, ha supuesto una creciente ocupación de terrenos tradicionalmente destinados a aprovechamientos agrarios, fundamentalmente cereal, girasol y olivar³⁷.

33 Vid. art. 1 Ley 7/2021, de 20 de mayo.

34 El art. 3 Ley 7/2021, de 20 de mayo, establece unos objetivos mínimos a conseguir para el año 2030, consistentes en: i) la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero (al menos, un 23% respecto del año 1990); ii) introducir las energías de origen renovable en el consumo de energía final (de al menos, un 42%); iii) generación eléctrica a partir de energías de origen renovables (al menos un 74%); y, iv) mejora de la eficiencia energética disminuyendo el consumo de energía primaria (al menos, un 39,5%). Todo ello, con el claro objetivo de que, antes de 2050, España alcance la neutralidad climática (conforme a los compromisos adquiridos internacionalmente) y "el sistema eléctrico deberá estar basado, exclusivamente, en fuentes de generación de origen renovable" (art. 3.2).

35 La preocupación social por la proliferación de este tipo de estructuras frente al uso tradicional del suelo es patente: vid. v.gr. DEL CAMPO, S. G. (24 de abril de 2025). "Un gigante amenaza el campo en Valladolid", *Diario de Valladolid*, consúltase en: <https://www.diariodevalladolid.es/valladolid/250420/270033/gigante-solar-amenaza-campo-valladolid.html>; RAMOS, M. (22 de mayo de 2025): "Los olivos centenarios andaluces en peligro por el avance fotovoltaico: el campo exige frenar las talas", *elEconomista*, consúltase en: <https://www.eleconomista.es/energia/noticias/13378319/05/25/los-olivos-centenarios-andaluces-en-peligro-por-el-avance-fotovoltaico-el-campo-exige-frenar-las-talas.html>; MEDINA, M. A., y DONAIRE, G. (20 de mayo de 2025) "Qué hay tras los '100.000 olivos talados para plantas solares en Jaén': números exagerados y rechazo por la pérdida de empleo", *El País*, consúltase en: <https://elpais.com/clima-y-medio-ambiente/2025-05-20/que-hay-tras-los-100000-olivos-talados-para-plantas-solares-en-jaen-numeros-exagerados-y-rechazo-por-la-perdida-de-empleo.html>; De TORO, M. (1 de mayo de 2025). "La grave amenaza de las renovables para el olivar de Jaén", *El Debate*, consúltase en: https://www.eldebate.com/campo-y-caza/20250501/grave-amenaza-renovables-olivar-jaen_292976.html; YABEN, M. (19 de diciembre de 2025) "La guerra entre olivos y placas solares entra en el escenario judicial 'ante la inminente tala', *El Debate*, consúltase en: https://www.eldebate.com/campo-y-caza/20251219/guerra-entre-olivos-placas-solares-entra-escenario-judicial-ante-inminente-tala_367027.html; entre otras.

36 Vid. S.G. de Análisis, Coordinación y Estadística (SGACE), "Extensión de los parques fotovoltaicos en España", *Análisis y Prospectiva-Serie Agrinfo n° 37* (junio 2024), Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

37 Según el informe sobre Extensión de los parques fotovoltaicos en España", *Análisis y Prospectiva-Serie Agrinfo n° 37* (junio 2024), del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, en un 21% de la superficie

Desde la perspectiva del suelo, este fenómeno plantea relevantes cuestiones en torno a la compatibilidad y función del suelo rural, con la consecuente redefinición de su función económica y ambiental. Y es que, la implantación de parques fotovoltaicos —que alcanzan en la actualidad una extensión próxima a las 50.000 hectáreas, con previsiones alcistas a corto plazo [en los últimos tres años el crecimiento anual supera el 20% y el crecimiento acumulado de la superficie (2016-2023) alcanza el 166%]—, evidencia una tendencia hacia la progresiva incorporación del suelo rural a actividades de carácter energético-industrial que hacen replantearse la eventual mutación de la función de la propiedad agraria (cuestión que excede del objeto de esta investigación).

Ante este notable incremento de instalaciones de energías renovables a lo largo y ancho del territorio español, surge en el ámbito de la ciencia del Derecho Privado la cuestión relativa a la capacidad del derecho de superficie, y de su configuración jurídica vigente, para responder a los intereses de los promotores energéticos y de los propietarios del suelo, ofreciendo la posible compatibilidad fáctica y jurídica de determinadas instalaciones con la función agraria y ganadera del suelo. Para afrontar esta hipótesis, el estudio exige un análisis detallado de la estructura de la institución —abordada por la doctrina desde sus orígenes romanos³⁸—, el deslinde de su régimen jurídico, y la configuración de su estatuto propio.

III. DERECHO DE SUPERFICIE URBANA Y RÚSTICA: DELIMITACIÓN A TRAVÉS DEL ORDENAMIENTO VIGENTE.

I. Código Civil y legislación hipotecaria.

Como puede observarse de la lectura del CC, coincidiendo con los autores que se han preocupado de la institución analizada, cabe decir que el derecho de superficie no ha tenido un tratamiento específico y tipificado en el texto decimonónico, ciñéndose a su exclusivo reconocimiento de manera referencial, y, a su vez, confusa, en el art. 1611 (III) CC. Este precepto —incardinado sistemáticamente en el Capítulo I (“[d]isposiciones generales”), Título VII (“[d]e los censos”)— es el único del texto civil que menciona al “derecho de superficie” —dándolo a entender como cosa muerta y digna sólo de una mera referencia³⁹— circunscrito a la redención de los censos constituidos antes de la promulgación

ocupada por parques fotovoltaicos en 2022 se cultivan cereales; un 10% sembrada de cultivos industriales (fundamentalmente girasol); un 6,6% eran olivares y; un 11% era barbecho.

38 Para mayor profundidad, *vid.* BLANQUER UBEROS, R.: *Acerca del derecho de superficie*, Colegios Notariales en España, Madrid, 2007, p. 17 y ss.; GUILARTE ZAPATERO, V.: *El derecho de superficie*, Aranzadi, Pamplona, 1966, pp. 3-57; DE LOS MOZOS, J. L.: *El derecho de superficie en general y en relación con la planificación urbanística*, Ministerio de la Vivienda, Madrid, 1974, pp. 25-30, entre otros muchos.

39 PUIG PEÑA, F.: *Tratado de Derecho Civil español*, t. III. *Derechos reales*, vol. I, Revista de Derecho Privado, Madrid, 1954, p. 473.

del CC, declarando la inaplicabilidad (de la redención) “[...] a los foros, subforos, derechos de superficie y cualesquiera otros gravámenes semejantes [...]”⁴⁰, que deberá hacerse a través de una ley especial⁴¹: (“[...] en los cuales el principio de la redención de los dominios será regulado por una ley especial”).

Esta mención referencial, por la dicción del precepto y por razones históricas, hizo que la doctrina⁴² y jurisprudencia⁴³ inicial —al menos hasta la promulgación de la legislación del suelo— lo pusiera en relación con el art. 1655 CC, al reseñar este que “[l]os foros y cualesquiera otros gravámenes de naturaleza análoga [...]” —entre los que podía incluirse el derecho de superficie (referencia indirecta)—, si se constituían tras la promulgación del CC, se aplicaría la figura del censo enfiteútico y, si fuese por tiempo determinado, el ordenamiento aplicable era el del arrendamiento⁴⁴. Con el transcurso del tiempo, unido a la entrada en vigor de la primera norma reguladora del suelo (Ley de 12 de mayo de 1956, sobre el régimen del suelo y ordenación urbana⁴⁵) —que tenía como finalidad fomentar la construcción de viviendas⁴⁶—, la aplicabilidad de la enfiteusis o el arrendamiento fue perdiendo razón de ser, entendiéndose el derecho de superficie como un derecho real⁴⁷ con sustantividad y autonomía propia⁴⁸, desligado de las citadas instituciones⁴⁹.

40 DÍEZ-PICAZO, L. y GULLÓN BALLESTEROS, A.: *Sistema de Derecho civil*, vol. III, t. II, 10ª ed., Tecnos, Madrid, 2019, p. 122.

41 ALONSO PÉREZ, M. T.: “La temporalidad del derecho de superficie y los efectos de su extinción (principal inconveniente para que sirva de vía de acceso a la vivienda)”, en AA.VV.: *Nuevas vías jurídicas de acceso a la vivienda*, (dir. M. T. ALONSO PÉREZ), Thomson Reuters, Cizur-Menor, 2018, p. 357.

42 GUILARTE ZAPATERO, V.: *El derecho de superficie*, cit., p. 698;

43 STS 3 julio 1941 (RJ 1941/892).

44 SÁNCHEZ ROMÁN, F.: *Estudios de Derecho Civil. Derechos reales*, t. III, 2ª ed., Madrid, 1900, p. 698; VALVERDE Y VALVERDE, C.: *Tratado de Derecho Civil español*, t. II. Parte especial. *Derechos reales*, 4ª ed., Valladolid, 1936; CASTÁN TOBEÑAS, J.: *Derecho Civil español, común y foral*, t. II. *Derecho de cosas*, 8ª ed., Reus, Madrid, 1951, p. 679; PUIG PEÑA, F.: *Tratado de Derecho Civil español*, cit., pp. 475-476; DÍEZ PICAZO, L., y GULLÓN BALLESTEROS, A.: *Sistema de Derecho Civil*, vol. III. *Derecho de cosas*, 2ª ed., Tecnos, Madrid, 1981, pp. 532-533; O’CALLAGHAN MUÑOZ, X.: *Compendio de Derecho Civil*, t. III. *Derechos reales e hipotecario*, Revista de Derecho Privado, 1992, p. 280, entre otros.

45 BOE núm. 135, de 14 de mayo de 1956).

46 IGLESIAS-GONZÁLEZ, F.: “Nuevas herramientas urbanísticas”, cit., p. 253.

47 Vid. STS (Sala 4ª) 4 febrero 1993 (RJ 1993/782); STS (Sala 1ª) 26 noviembre 2002 (RJ 2002/9935).

48 AA.VV.: *Curso de Derecho Civil III. Derechos reales y registral inmobiliario*, (coord. por F. J. SÁNCHEZ CALERO), 7ª ed., Tirant lo Blanch, Valencia, 2018, p. 318.

49 La doctrina comenzó a discutir que el derecho de superficie tuviese una naturaleza análoga a los foros, arrendamiento o enfiteusis, pues se trataría de instituciones con diferencias notables (SERRANO DE NICOLÁS, A.: “Derecho de superficie”, cit., p. 1085; LACRUZ BERDEJO, J. L., SANCHO REBULLIDA, F. A., LUNA SERRANO, A., DELGADO ECHEVERRÍA, J., RIVERO HERNÁNDEZ, F., y RAMS ALBESA, J.: *Elementos de Derecho Civil III. Derechos reales*, vol. II, Dykinson, Madrid, 2001, p. 185); además de la definición como derecho real por el propio ordenamiento del suelo (ARANDA RODRÍGUEZ, R.: “El derecho de superficie. Análisis de algunos de sus problemas jurídicos”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 759, 2017, p. 407). Puede ampliarse sobre los motivos contrarios a la aplicación análoga en NAVARRO VIÑUALES, J. M.: “El derecho de vuelo. El derecho de superficie”, en AA.VV.: *Instituciones de Derecho Privado*, t. II, vol. I, (coord. por J. F. DELGADO DE MIGUEL), Civitas, Madrid, 2002, pp. 726-727.

Hoy en día, no tiene sentido alguno relacionar el derecho de superficie con la aplicabilidad de la enfiteusis o el arrendamiento, ya que asistimos a una nueva construcción de la institución a partir de la legislación del suelo —que propone la existencia de un Derecho privado general sobre el derecho de superficie⁵⁰—, aparte de los motivos contrarios a la analogía entre instituciones de tan dispar naturaleza⁵¹.

El ordenamiento hipotecario vigente asiste a una misma situación con respecto al CC, en el sentido en que la Ley Hipotecaria y su Reglamento se limitan a anunciar el derecho de superficie en determinados preceptos. Así, el 107. 5º LH declara la posibilidad de gravar el derecho mediante hipoteca y, el art. 16.2 RH —tras haberse anulado por el TS el contenido de buena parte del precepto [apdos. 1, subapdos. b) y c) del apdo. 2.]⁵²— se refiere a la inscripción del derecho de elevación o construcción bajo el suelo, sin la constitución del derecho de superficie. Así, el ordenamiento estrictamente civil está huérfano de una regulación sustantiva del derecho de superficie, pretendiendo llenar ese vacío la legislación del suelo a la que posteriormente nos referiremos.

Por otro lado, la doctrina ha vinculado el art. 30.3 RH con el derecho de superficie rústica (sobre plantaciones u otra superficie vegetal)⁵³, si bien, el tenor literal del precepto hace alusión al “derecho real de vuelo sobre fincas rústicas ajenas” y a los requisitos de su inscripción, haciéndose constar, entre otros: “[...] la plantación o siembra en que consista, así como el destino de éstas [...]”. En definitiva, se hace alusión al otorgamiento del derecho a plantar o sembrar en fincas rústicas ajenas⁵⁴.

2. Legislación del suelo y urbanística.

El actual TRLSRU tiene por objeto regular, para todo el territorio nacional, las condiciones básicas relacionadas con el suelo en general⁵⁵. De la lectura de este texto puede extraerse que se está ante una norma básica estatal reguladora del

50 PUIG BRUTAU, J.: *Fundamentos de Derecho Civil*, t. III, vol. II, 3ª ed., Bosch, Barcelona, 1979, p. 151; AA.VV.: *Curso de Derecho Civil III*, cit., p. 318.

51 NAVARRO VIÑUALES, J. M.: “El derecho de vuelo”, cit., pp. 726-728.

52 La STS (Sala 3ª) de 31 de enero de 2001 (RJ\2001\1083) declaró la nulidad del art. 16.1 RH, dedicado en esencia a los requisitos para la inscripción del derecho de superficie, al entenderse que la inscripción (constitutiva) que establecía el RH se extralimitaba a lo previsto en la Ley del Suelo del momento (Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana), ya que este sólo se limitaba a exigir la inscripción como requisito de eficacia. Además, se consideraba por el TS que el precepto reglamentario imponía una serie de exigencias que excedían de la potestad reglamentaria, ya que estaban reservadas a la ley.

53 ROCA SASTRE, R. M.: “Ensayo sobre el derecho de superficie”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 392-393, 1961, p. 39.

54 El art. 30.3 RH sólo se limita a establecer las reglas para la inscripción y los datos que han de constar (DÍEZ-PICAZO, L.: *Sistema de Derecho Civil*, cit., p. 127).

55 Vid. art. 1 TRLSRU.

suelo en general, que distingue dos estados de suelo: i) suelo urbanizado; y, ii) suelo rural⁵⁶.

El suelo en situación rural —donde se enmarca la mayoría infraestructuras industriales de energía renovable— se caracteriza principalmente por la necesidad de preservarlo de la transformación urbanizadora⁵⁷. Por el contrario, el suelo en situación de urbanizado es aquel que queda integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo o asentamiento de población del que forma parte y que, al menos, cumpla alguna de las siguientes condiciones: i) haberse urbanizado por el correspondiente instrumento; ii) disponer de instalaciones operativas de infraestructuras y servicios necesarios que satisfagan las necesidades que demanden los usos y edificaciones existentes; o, iii) ocupación por edificación en los porcentajes legalmente establecidos.

En cuanto al derecho de superficie (regulado en los arts. 53 y 54 TRLSRU) la norma —al igual que hiciesen sus precedentes legislativos próximos— otorga sustantividad y autonomía propia, definiéndose como facultad que permite la realización de “construcciones o edificaciones” en finca ajena; sin calificarse expresamente de “superficie urbana” o “urbanística”. La regulación del derecho de superficie contenida en el TRLSRU resultará aplicable a todo suelo, independientemente de la situación en la que se encuentre, ya sea urbanizado o en situación rural⁵⁸, con independencia también de la naturaleza del sujeto constituyente (público o privado⁵⁹), o de intereses públicos o particulares subyacentes⁶⁰. Y es que, la legislación sobre el suelo se caracteriza por su contenido básico y la nota de generalidad, aplicable a cualquier tipo de suelo, ya sea catalogado de urbanizado o rural. Luego, el régimen jurídico del derecho de superficie regulado en el TRLSRU recaería sobre cualquiera de estas dos situaciones básicas del suelo.

Por su parte, de acuerdo con el art. 148.I.3ª CE, las CCAA pueden asumir competencias en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, por lo que habrá que integrar el régimen establecido en el TRLSRU con las distintas normas autonómicas, de las que algunas han venido a referirse expresamente al derecho que se estudia⁶¹.

56 Vid. art. 21.I TRLSRU.

57 Vid. art. 21.2 a) TRLSU.

58 ARANDA RODRÍGUEZ, R.: “El derecho de superficie”, cit., pp. 410 y ss.

59 DE PABLO CONTRERAS, P., MARTÍNEZ DE AGUIRRE ALDAZ, C., y PÉREZ ÁLVAREZ, M.: *Curso de Derecho Civil (III). Derechos reales*, 5ª ed., Edisofer, Madrid, 2020, p. 535; SERRANO DE NICOLÁS, A.: “Derecho de superficie, cit., p. 1091.

60 NAVARRO VIÑUALES, J. M.: “El derecho de vuelo”, cit., pp. 743 y ss.

61 Por ejemplo, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (BOJA núm. 303, de 20 de diciembre de 2021) ha reconocido en su art. 131 la posibilidad de constituir el derecho de superficie tanto a Administraciones Públicas y demás entidades públicas, así como los particulares, en bienes de su propiedad o integrantes del patrimonio público de suelo correspondiente,

3. Otras normas.

El ordenamiento también prevé una regulación especial del derecho de superficie, circunscrito a aquellos suelos calificados como montes vecinales en mano común. Así, el art. 3 de la Ley 55/1980, de 11 de noviembre, de montes vecinales en mano común, habilita la posibilidad de constitución del derecho de superficie para aquellos montes que pertenezcan a agrupaciones vecinales que se han ido aprovechando consuetudinariamente en mano común por los vecinos⁶².

La norma establece la posibilidad de constituir el derecho de superficie sobre este tipo de montes, con plazo máximo de 30 años, para edificaciones o plantaciones, así como instalaciones (entre las que podría incluirse las infraestructuras de energías renovables); determinándose como fuentes reguladoras: i) lo dispuesto en el art. 3 Ley 55/1980, de 11 de noviembre; ii) el título constitutivo; y, iii) subsidiariamente, por las normas de Derecho privado.

4. Derecho de superficie urbana, rústica y de montes vecinales en mano común: conclusiones acerca de su delimitación.

En los inicios de la entrada en vigor de la primera ley del suelo en España y, debido a la diversidad legislativa existente, la doctrina comenzó a debatir acerca de la existencia de varias modalidades de derecho de superficie, esto es, la convergencia de un derecho de superficie urbana común o civil (regido por el CC) y otro de naturaleza urbanística (regulado por la normativa administrativa del suelo y ordenación territorial)⁶³, además de la vertiente rústica (que se vislumbra a partir del art. 30.3 RH)⁶⁴.

Hoy día, parece estar superada la concepción dual urbanística-urbana del derecho, ya que, como se ha señalado en apartados anteriores, el vigente TRLSRU —como ya hizo la norma de 2007— parte de un único derecho de superficie (el urbano) debido a ese carácter omnicomprendivo y completo del ordenamiento del suelo, que sólo lo clasifica en dos: urbanizado y rústico⁶⁵. El TRLSRU sólo regula un único derecho de superficie, la urbana, al ordenar de forma unitaria el derecho de propiedad del suelo, debiendo complementarse dicha norma especial con las reglas establecidas en el ordenamiento civil. De la interpretación del TRLSRU se extrae que no existe suelo no afectado por la legislación básica del suelo, pues

con destino a cualquiera de los usos permitidos por la ordenación urbanística autonómica, remitiendo a lo regulado en la legislación estatal.

62 Vid. art. 1.

63 GUILARTE ZAPATERO, V.: *El derecho de superficie*, cit., p. 86; PUIG BRUTAU, J.: *Fundamentos de Derecho Civil*, cit., p. 149; ESPÍN CÁNOVAS, D.: *Manual de Derecho Civil español*, 6ª ed., vol. II, Revista de Derecho Privado, Madrid, 1981, p. 414.

64 SERRANO DE NICOLÁS, A.: "Derecho de superficie", cit., p. 1082.

65 Ídem.

todo suelo es considerado edificable⁶⁶, incluido el rústico si se cumplen con los requisitos para ello.

El TRLSRU no cierra la facultad edificadora o urbanizadora en el suelo rural al poder legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social (art. 13.1), así como permitirse el paso a suelo urbanizado (art. 13.2) o el sometimiento de una actuación de transformación urbanística (art. 16.3), lo que trae como consecuencia que en un suelo clasificado como rural se puedan llevar a cabo actos de naturaleza urbanizadora, incluida la constitución de derechos de superficie urbana regidas por la normativa del suelo. Por tanto, existe un único derecho de superficie urbano, independientemente del sujeto que lo constituya (público o privado) y de la clasificación del suelo en que se realicen las “construcciones o edificaciones”, al ser la verdadera naturaleza de este derecho llevar a cabo este tipo de actos urbanizadores.

Como corolario de lo expuesto, se colige que el derecho de superficie puede ser urbano, cuando la finalidad sea “realizar construcciones o edificaciones” (art. 53.1 TRLSRU), independientemente de que tales actos urbanizadores se realicen en suelo urbano o rural y, derecho de superficie rústico, cuando la finalidad sea la “plantación o siembra” (art. 30.3 RH)⁶⁷. En la primera variedad, es decir, cuando el superficiario construya o edifique en cualquiera de las dos clases de suelo, la fuente primaria de aplicación sería el TRLSRU (arts. 53 y 54), limitándose en cierta medida la autonomía de la voluntad de las partes⁶⁸. Y es que, el art. 54.3 TRLSRU establece como marco jurídico aplicable: i) las disposiciones del Capítulo III (arts. 53 y 54); ii) de forma supletoria, las disposiciones de la legislación civil en lo no previsto por el citado Capítulo; y, iii) por el título constitutivo del derecho.

Luego, la configuración jurídica del derecho de superficie urbana debe articularse a partir de un sistema de fuentes escalonado. En primer término, resultan determinantes las normas imperativas contenidas en los arts. 53 y 54 del TRLSRU, que establecen el núcleo indisponible de la institución, aunque algunas previsiones dejan cierto margen de libertad a las partes (por ejemplo, la libertad de pactos a la hora de la liquidación del derecho). En segundo lugar, opera con carácter supletorio el ordenamiento civil en todo aquello no previsto por la legislación especial. Finalmente, adquiere relevancia el título constitutivo,

66 GONÍ RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M.: “Acerca del derecho de superficie urbano y sus modalidades”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 756, p. 2252.

67 DIEZ PICAZO, L., y GULLÓN BALLESTEROS, A.: *Sistema de Derecho Civil*, cit., p. 532; ARANDA RODRÍGUEZ, R.: “El derecho de superficie”, cit., p. 416.

68 NAVARRO VIÑUALES, J. M.: “El derecho de vuelo”, cit., p. 745.

en cuanto manifestación de la autonomía de la voluntad dentro de los límites previstos (art. 1255 CC)⁶⁹.

Desde esta perspectiva, la doctrina ha identificado un conjunto de elementos de carácter imperativo en el TRLSRU que delimitan estructuralmente el derecho de superficie. Entre ellos destacan, en particular, la necesaria limitación temporal del derecho (límite máximo de 99 años)⁷⁰, los requisitos formales para su válida constitución —esto es, el otorgamiento en escritura pública y su inscripción en el Registro de la Propiedad—, las causas de extinción expresamente previstas en la norma (no edificación en plazo o por el transcurso de este) y la legitimación para la constitución por el propietario del suelo⁷¹. Por el contrario, se consideran de naturaleza dispositiva aquellas cuestiones en las que el legislador permite un margen de configuración y libertad a las partes. En este ámbito se incluyen, entre otras, la transmisibilidad del derecho —que puede ser modulada mediante pactos específicos—, la configuración del régimen de reversión, la determinación de la contraprestación o la eventual previsión de indemnizaciones y, la facultad transmisión y gravamen⁷². En consecuencia, el título constitutivo se erige como un instrumento clave para adaptar el derecho de superficie a las necesidades concretas de las partes, siempre dentro del marco de las limitaciones imperativas establecidas por el TRLSRU.

En lo que respecta al derecho de superficie rústica, este ha suscitado cierta confusión en torno a la aplicación de las disposiciones contenidas en el TRLSRU. Algunos autores han sostenido la extensión de dicho régimen para la configuración jurídica de este derecho de superficie⁷³. Sin embargo, a nuestro juicio, esta posición puede resultar un tanto imprecisa. Pues, como se ha señalado, el derecho de superficie rústica, en su configuración específica recogida en el art. 30.3 RH, presenta un objeto claramente delimitado: la “plantación o siembra”. Este elemento teleológico resulta determinante, en la medida en que vincula la institución a una función eminentemente agraria o productiva, ajena a toda lógica edificatoria o urbanizadora⁷⁴. Por el contrario, el art. 53.I TRLSRU proyecta un derecho de superficie de naturaleza inequívocamente constructiva, orientado a

69 En un primer momento se entendió que el ordenamiento del suelo sólo tenía valor supletorio, debiendo aplicarse cuando no hubiese pacto configurador de la superficie (FONT BOIX, V.: “El derecho de vuelo y el derecho de superficie”, *RDN*, núm. 57, vol. 57-58, 1967), si bien, este postulado ha de irse desechando en virtud del nuevo ordenamiento del suelo.

70 ALONSO PÉREZ, M. T.: “La temporalidad del derecho de superficie”, cit., p. 378.

71 NAVARRO VIÑUALES, J. M.: “El derecho de vuelo”, cit., pp. 745-746.

72 *Ibidem*, p. 747.

73 SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, A.: “El derecho de superficie rústica”, en AA.VV.: *Derechos reales (tratado práctico interdisciplinar)*, (coord. por G. MUÑOZ RODRIGO y A. BUENO BIOT) (dir. J. R. DE VERDA BEAMONTE), Tirant lo Blanch, Valencia, 2023, pp. 891-893.

74 PUIG BRUTAU, J.: *Fundamentos de Derecho Civil*, cit., p. 169, declaraba en relación a la faceta teleológica de la institución que, mientras que el derecho de superficie urbana tiene por objeto fomentar la edificación, el que recae sobre fincas rústicas tiene un propósito facilitador del cultivo.

la edificación y, en todo caso, a la transformación urbanística del suelo (ya sea urbanizado o rústico).

La confusión entre ambos planos —agrario y urbanístico— conduce a una indebida traslación de categorías jurídicas que, aunque formalmente próximas, responden a finalidades y presupuestos sustancialmente dispares y, por ende, a regímenes distintos. No basta, por tanto, con atender a la clasificación del suelo como rural o rústico para calificar el derecho constituido sobre el mismo como un derecho de superficie rústico⁷⁵. Cabe afirmar que, cuando las facultades conferidas al superficiario se orientan a la ejecución de actuaciones urbanizadoras o edificatorias, incluso si estas tienen lugar sobre suelo clasificado como rural, nos encontraríamos propiamente ante un derecho de superficie de naturaleza urbana, regido por los arts. 53 y 54 TRLSRU. En estos supuestos, el derecho mantiene su carácter —urbano o edificatorio— en función de su finalidad, con independencia de la clase de suelo sobre el que recae.

En consecuencia, la distinción no debe anclarse exclusivamente en la naturaleza rústica o urbana del suelo, sino en la función económico-jurídica del derecho de superficie. Solo cuando esta función se circunscribe a la explotación agraria —mediante el acto de plantación o siembra— cabe hablar de un derecho de superficie rústico en los términos del art. 30.3 RH; en los demás casos (cuya acción es la construcción o edificación incluso en suelo rural) la institución se incardina en el ámbito del derecho de superficie urbana. En cuanto a las fuentes del derecho de superficie rústico, la nula regulación positiva de esta figura obliga a reconocer un papel predominante a la autonomía de la voluntad de las partes, plasmada en el correspondiente título constitutivo como principal criterio rector de su configuración y contenido. En ausencia de previsión expresa en dicho título, resultarán de aplicación supletoria las disposiciones generales del Código Civil, junto con la costumbre y los principios generales del Derecho, en cuanto fuentes subsidiarias del ordenamiento jurídico. Asimismo, debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 30.3 RH en lo relativo a su acceso e inscripción en el Registro de la Propiedad.

Por último, en lo que atañe a la configuración del derecho de superficie sobre los montes vecinales en mano común —ya sea para instalaciones, edificaciones o plantaciones—, el sistema de fuentes se construye a partir de una norma con carácter especial. En primer término, debe estarse a lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 55/1980, de 11 de noviembre, que establece el marco normativo básico. En segundo lugar, adquiere relevancia determinante el título constitutivo del propio derecho de superficie y, finalmente, con carácter supletorio, resultarán

75 NAVARRO VIÑUALES, J. M.: “El derecho de vuelo”, cit., p. 802.

de aplicación las normas generales del Derecho privado (art. 3.4º Ley 55/1980, de 11 de noviembre).

5. Derecho de superficie e infraestructuras de energías renovables.

Una vez delimitadas las dos categorías del derecho de superficie, se impone avanzar hacia la construcción de una dogmática específica aplicable al derecho de superficie orientado a la implantación de infraestructuras de energías renovables en suelo rural. Esta tarea no es meramente sistemática, sino que presenta una indudable relevancia práctica, en la medida en que de la correcta calificación dependerán aspectos esenciales como la duración del derecho, su transmisibilidad, el régimen de extinción, así como la articulación de las relaciones entre el propietario del suelo y el superficiario, entre otras más.

En este contexto, emerge como cuestión nuclear la determinación del régimen jurídico rector de esta figura: si ha de reconducirse, siquiera por analogía, al modelo propio del derecho de superficie urbana —tradicionalmente vinculado a la edificación o construcción— o si, por el contrario, debe subsumirse en el régimen característico de la superficie rústica, históricamente conectada con los aprovechamientos agrarios.

A este respecto, parece razonable descartar, con carácter general, la aplicación del régimen propio de la superficie rústica. En efecto, esta modalidad se configura en torno a la atribución al superficiario de facultades de plantación (acción de introducción de plantas en la tierra) o siembra (arrojar y esparcir semillas en tierra preparada para ello) sobre fundo ajeno, esto es, la introducción de una cubierta vegetal con finalidad productiva, ya sea agrícola, forestal o análoga⁷⁶. Su función reside, por tanto, en la explotación agrícola del suelo y en el mantenimiento de ciclos naturales de producción, lo que revela una clara desconexión con la realidad económica y técnica de las instalaciones de energías renovables. Estas últimas — como parques fotovoltaicos, termosolares o eólicos — no implican propiamente un uso agrario del suelo, sino la ocupación del mismo mediante estructuras destinadas a la captación y transformación de recursos naturales (radiación solar, viento) en energía eléctrica. Se trata, en consecuencia, de un uso eminentemente industrial del suelo rústico, caracterizado por la implantación de instalaciones fijas o con vocación de permanencia. Desde esta perspectiva, la figura se aproxima más a la superficie urbana, en cuanto comporta la atribución al superficiario de un derecho a construir o edificar—en sentido amplio— y mantener lo construido o edificado en suelo ajeno, cuestión que se aclara en el apartado dedicado a los elementos reales del derecho que se analiza⁷⁷.

⁷⁶ VILALTA NICUESA, A. E: *El derecho de superficie. La superficie rústica*, Bosch, Barcelona, 2008, pp. 223-224.

⁷⁷ *Vid. infra* 3. B).

IV. CONFIGURACIÓN JURÍDICA ACTUAL DEL DERECHO DE SUPERFICIE EN SUELO EN SITUACIÓN RURAL PARA ENERGÍAS RENOVABLES.

I. Concepto.

En los últimos años, la doctrina ha mantenido una estructura conceptual del derecho de superficie (derivado de *super facies*⁷⁸, *superficies-ei*, *superficium-ii*⁷⁹) más o menos homogénea, identificándose como la facultad de un sujeto (superficiario) de poder construir o edificar (en su vertiente urbana), sembrar o plantar (en la rústica) en la rasante, subsuelo o vuelo⁸⁰ propiedad de otro (concedente o *dominus soli*), a cambio o no de remuneración, constituyéndose dos estatutos jurídico-dominicales diferenciados, que al término de la vigencia del derecho (temporalidad⁸¹), lo construido, edificado, plantado o sembrado, puede revertir o no a favor del concedente⁸².

Por su parte, la definición de superficie urbana que ofrece el ordenamiento vigente puede encontrarse en el art. 53.I TRLSRU, entendiéndose como derecho real que otorga a un sujeto (superficiario) la facultad de realizar construcciones o edificaciones (o ya realizadas) en la rasante y en el vuelo y subsuelo de una finca ajena, manteniendo (el superficiario) la propiedad temporal de lo construido o edificado. Así, la arquitectura del derecho de superficie descansaría en dos fases diferenciadas: como derecho real a construir o edificar y como propiedad separada entre el suelo y la construcción⁸³.

En condiciones normales, la superficie pertenece al dueño del suelo ex art. 350 CC, pero puede que dicho propietario (en virtud de la libertad de disposición y el régimen de *numerus apertus* de los derechos reales⁸⁴) transmita a un tercero el derecho para construir o edificar, o su uso⁸⁵, derogándose el principio de accesión

78 CASTÁN TOBEÑAS, J.: *Derecho Civil español, común y foral*, cit., p. 675.

79 El significado etimológico “sobre la faz de la tierra” no se identificaba por los juristas romanos como un espacio de dos dimensiones, sino como lo que se levanta sobre el suelo y en íntima unión con él, esto, es lo que se encuentra sobre el suelo, esté o no fijamente unido al mismo (GONZÁLEZ, J.: *El derecho de superficie*, Madrid, 1922, p. II).

80 BERNAD MAINAR, R.: “Derechos reales de nuevo cuño”, cit., p. 2598, señala que el derecho de superficie presenta estas tres modalidades.

81 En una etapa más primitiva la temporalidad se difuminaba debido a la interpretación del derecho de superficie con los arts. 1611 y 1655 CC, al relacionarse con la enfiteusis y el arrendamiento. Así, algunos autores iniciales introdujeron también en el concepto el carácter de indefinido, cuestión que con el ordenamiento del suelo quedaba abandonada. Vgr. ROCA SASTRE, R. M.: “Ensayo sobre el derecho de superficie”, cit., 1961, p. 7; GUILARTE ZAPATERO, V.: *El derecho de superficie*, cit., p. 174.

82 Vid. por todos, AA.VV. *Curso de Derecho Civil III*, cit., p. 317; SERRA RODRÍGUEZ, A.: “Los censos y el derecho de superficie”, en AA.VV.: *Derechos reales (tratado práctico interdisciplinar)*, (coord. por G. MUÑOZ RODRIGO y A. BUENO BIOT) (dir. J. R. DE VERDA BEAMONTE), Tirant lo Blanch, Valencia, 2023, pp. 864-865.

83 NAVARRO VIÑUALES, J. M.: “El derecho de vuelo”, cit., p. 735

84 DE LOS MOZOS, J.L.: *El derecho de superficie en general*, cit., p. 116; ALBALADEJO, M.: *Derecho civil III. Derecho de bienes, vol. II. Derechos reales en cosa ajena y Registro de la Propiedad*, 5ª ed., Bosch, Barcelona, 1983, p. 208.

85 CASTÁN TOBEÑAS, J.: *Derecho Civil español, común y foral*, cit., p. 678-679.

de superficies solo cedit consagrado en el art. 358 CC; y lo construido o edificado en fundo ajeno pertenecerá no al *dominus soli*, sino al superficiario (al menos durante cierto tiempo)⁸⁶.

En el ámbito de la instalación de infraestructuras para energías renovables en suelo rural, el derecho de superficie se configuraría como una facultad concedida —principalmente a través del pacto⁸⁷— por el propietario del suelo (ya sea público o privado) a un tercero ajeno con la finalidad de construir, instalar u ocupar⁸⁸ la rasante del suelo, subsuelo o vuelo con infraestructuras de energías renovables, reconociéndose la propiedad temporal y separada de lo instalado y su conjunto, y, por otro, el suelo en sí.

2. Características.

La doctrina científica ha sistematizado la estructura del derecho de superficie en torno a tres rasgos axiales que delimitan su fisonomía jurídica, a saber: i) como derecho real limitado de goce autónomo y sustantivo, que recae sobre cosa ajena; ii) separación entre la propiedad superficiaria y la que retiene el concedente; y, iii) la temporalidad como derecho de duración limitada⁸⁹.

Como derecho real de goce autónomo y sustantivo, en el plano energético que analizamos, otorga al superficiario un estatuto jurídico particular diferido de la mera relación obligacional. Así, se le concede al beneficiario una propiedad diferenciada para la implantación de toda una infraestructura para la proyección industrial de energías renovables en el suelo o subsuelo, permitiéndose su inscripción registral ex art. 53.2 TRLSRU, y respondiendo a su vez a una función económico-jurídica de relevancia: servir como elemento de garantía para la financiación, al ser un derecho hipotecable ex art.107.5º LH⁹⁰.

Por otro lado, la disociación entre la propiedad del suelo y la superficiaria adquiere en el contexto de las energías renovables una importante función, en la que el proyectista o inversor dispone de un volumen distinto del inmueble en sí

86 VILALTA NICUESA, A.E: *El derecho de superficie*, cit., p. 107.

87 La constitución puede originarse por cualquiera de las posibles formas a través de las cuales nacen los derechos reales, si bien, el modo más normal de adquisición (incluidas las de finalidad energética) es el negocio jurídico, es decir, la declaración de voluntades del *dominus soli* y aceptada por el superficiario (DE LA IGLESIA MONJE, M. I.: *El derecho de superficie. Aspectos civiles y registrales*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 1996, p. 174).

88 *Vid. infra* 3. B)

89 O'CALLAGHAN MUÑOZ, X.: *Compendio de Derecho Civil*, cit. p. 283; SERRA RODRÍGUEZ, A.: "Los censos", cit., p. 865; ALONSO PÉREZ, M. T.: "La temporalidad del derecho de superficie", cit., p. 362; VILALTA NICUESA, A. E: *El derecho de superficie*, cit., pp. 107-110; ARANDA RODRÍGUEZ, R.: "El derecho de superficie", cit., p. 405.

90 BUSTOS MORENO, Y.: "Nuevas aplicaciones", cit., p. 113.

y mantiene una completa independencia⁹¹, sin necesidad de adquirir el suelo en el que implantará la infraestructura, suponiendo un importante ahorro económico.

Finalmente, la naturaleza esencialmente temporal del derecho de superficie (conforme a los arts. 53.1 y 53.2 del TRLSRU) se erige como una nota definitoria de especial relevancia, al permitir acompasar la vigencia del gravamen con la vida útil de la infraestructura y el periodo de amortización de la inversión. No obstante, el advenimiento del término final suscita complejos interrogantes jurídicos respecto al régimen liquidatorio del derecho, particularmente en lo relativo a la reversión. En este punto, la configuración del título constitutivo deviene crucial para disciplinar extremos tales como la obligación de desmantelamiento de los activos, la restitución del predio a su estado agronómico original o el establecimiento de eventuales compensaciones económicas. Todo ello queda confiado a la autonomía de la voluntad (art. 1255 CC), cuya libertad de pacto encuentra sus límites infranqueables no solo en el orden público y la moral, sino en el ordenamiento imperativo como lo dispuesto en las normas de carácter urbanístico y de ordenación territorial.

3. Constitución.

El ordenamiento sigue sin delimitar los modos de constitución del derecho de superficie⁹² más allá de los requisitos formales de escritura pública e inscripción registral (art. 53. 2 TRLSRU); por lo que hay que acudir a los modos generales de nacimiento de los derechos reales, pudiendo constituirse a título gratuito u oneroso⁹³, por actos *inter vivos* —de la más diversa naturaleza— o *mortis causa*⁹⁴.

No obstante lo anterior, se considera que el modo más normal de constitución es el negocio jurídico contractual, es decir, el pacto consistente en la cesión a una persona ajena de la facultad de construir o edificar en el suelo, subsuelo y/o vuelo propiedad del cedente, a cambio o no de un precio determinado o determinable. Así, para la constitución del derecho de superficie para la instalación de energías renovables, podría ser la compraventa el cauce más natural⁹⁵, teniendo en cuenta la realidad económica y la seguridad jurídica que trae consigo dicho negocio jurídico, así como la claridad de su regulación típica (arts. 1445 y ss. CC).

91 ALONSO PÉREZ, M. T.: “La temporalidad del derecho de superficie”, cit., p. 362.

92 GULLÓN BALLESTEROS, A.: *La superficie urbana (El derecho de superficie en la Ley del suelo y legislación hipotecaria)*, Universidad de Sevilla, 1960, p. 59.

93 Vid. art. 53.3 TRLSRU.

94 DE LOS MOZOS, J. L.: *El derecho de superficie en general*, cit., p. 295.

95 DE LA IGLESIA MONJE, M. I.: *El derecho de superficie*, cit., p. 175-176.

A) Elementos personales.

El TRLSRU [art. 53.2 (II)] sólo aclara la posición jurídica del sujeto que puede constituir el derecho de superficie: “el propietario del suelo, sea público o privado”. Sin embargo, naturalmente, se han de distinguir las dos partes diferenciadas de la relación superficiaria, por un lado, el concedente del derecho o *dominus soli* (propietario del suelo) y, por otro, el superficiario o beneficiario de las facultades de construcción o edificación que le va a otorgar el primero.

a) Concedente o *dominus soli*.

El art. 53.2 (II) TRLSRU otorga la exclusiva legitimación (y no a otro) al titular dominical del suelo para la constitución del derecho, al disponerse expresamente que “[...] sólo puede ser constituido por el propietario del suelo [...]”, ya sea este de naturaleza pública o privada. Se requiere, conforme a las normas generales del Derecho Civil, que el sujeto reúna las condiciones mínimas para el ejercicio de su capacidad jurídica y poder de disposición de la propiedad⁹⁶.

Puede ocurrir que el suelo sobre el que se va a constituir el derecho se trate de una propiedad en comunidad romana o en comunidad germánica, señalando los autores la necesidad de que todos los cotitulares o comuneros presten su consentimiento para la válida constitución ex arts. 397 y 398 CC⁹⁷.

b) Superficiario.

Naturalmente, el TRLSRU nada dice acerca de los requisitos exigibles al superficiario, dejando su regulación a las normas generales del ordenamiento civil. Así, tal y como ha venido indicando la doctrina, a este sólo se le exigirá capacidad para contratar.

B) Elementos reales.

La doctrina mayoritaria ha venido identificando como elementos reales del derecho de superficie “el suelo” y “la construcción o edificación”⁹⁸. Esta caracterización responde a la propia estructura del derecho, en la que el suelo constituye el soporte físico sobre el que se proyecta la facultad de edificar o de mantener una construcción separada de la propiedad del terreno, mientras que la

96 CASTÁN TOBEÑAS, J.: *Derecho Civil español, común y foral*, cit., p. 680; DE LA IGLESIA MONJE, M.I.: *El derecho de superficie*, cit., p. 187; AA.VV. *Curso de Derecho Civil III*, cit., p. 319.

97 DE LA IGLESIA MONJE, M. I.: *El derecho de superficie*, cit., p. 187; AA.VV. *Curso de Derecho Civil III*, cit., p. 187; NAVARRO VIÑUALES, J. M.: “El derecho de vuelo”, cit., p. 748.

98 PUIG PEÑA, F.: *Tratado de Derecho Civil español*, cit., p. 478; ROCA SASTRE, R.M.: “Ensayo sobre el derecho de superficie”, cit., 1961, p. 41; NAVARRO VIÑUALES, J. M.: “El derecho de vuelo”, cit., p. 752, entre otros más.

construcción o edificación se configura como el objeto material del derecho una vez ejecutada o incorporada al mismo.

a) Suelo.

El CC no establece una definición de “suelo” ni de “superficie”, entendiéndolo algún autor como un objeto material concreto situado en el plano superficial de la tierra con independencia de su configuración geológica o geográfica, mientras que, por el contrario, la superficie ha sido concebida como el espacio o volumen existente sobre dicho suelo⁹⁹. La RAE ofrece una definición más geológica, al señalar que el suelo es aquella “capa superior de la corteza terrestre situada entre el lecho rocoso y la superficie (...)”¹⁰⁰.

La elevación de elementos fijos sobre la rasante del suelo implica, desde el punto de vista arquitectónico, una ocupación que no se limita estrictamente a la superficie de este, sino que se puede extender necesariamente a la subsuperficie¹⁰¹. Ello obedece a las exigencias propias de las distintas técnicas constructivas, que requieren la ejecución de cimentaciones, anclajes y otros elementos estructurales indispensables para garantizar la estabilidad y seguridad de lo elevado en la superficie, tal y como ocurre con la instalación de cualquier infraestructura de energía renovable. A modo de ejemplo, tal y como expone MARTÍNEZ DEL FRESNO, la instalación de un huerto solar o de un parque eólico requiere *per se* de una infraestructura previa sobre la cual se asiente cada dispositivo generador de electricidad, de manera que los materiales quedan integrados en la central eléctrica y directamente vinculados al equipo en el que se instalan¹⁰².

En este sentido, resulta fuera de toda lógica negar al superficiario la facultad de intervenir en el subsuelo cuando dicha operación constituye una consecuencia lógica, inherente e inevitable del propio acto constructivo. Así, el uso del subsuelo debe entenderse implícitamente comprendido dentro del derecho de superficie en la medida en que viene predeterminado por las necesidades técnicas de la construcción proyectada, configurándose así como un presupuesto funcional necesario para el pleno ejercicio del derecho concedido.

La utilización del subsuelo es una consecuencia inherente al derecho de superficie cuando para elevar algo se precisa de la previa intervención y uso del subsuelo y que, sin dicha intervención, perdería sentido lo demás. En aquellos supuestos en los que el título constitutivo no prevea de forma expresa el uso necesario de este subsuelo, dicha facultad podría entenderse integrada en el

99 BLANQUER UBEROS, R.: *Acerca del derecho de superficie*, cit., p. 8 y ss.

100 Diccionario Panhispánico del español jurídico.

101 GULLÓN BALLESTEROS, A.: *La superficie urbana*, cit., p. 53.

102 MARTÍNEZ DEL FRESNO, J.: “Reflexiones sobre la calificación civil, cit., p. 52.

contenido obligacional del mismo en virtud de lo dispuesto en el art. 1258 CC, debiendo estarse no sólo a lo expresamente pactado, sino también a todas aquellas consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley, permitiendo así completar el alcance del derecho constituido cuando resulte razonable y funcionalmente imprescindible para su efectividad.

b) Construcción o edificación (en sentido amplio).

Una de las cuestiones centrales que se suscitan en este ámbito es determinar si, dentro del concepto de “construcción” o “edificación”, pueden subsumirse los actos consistentes en la instalación de infraestructuras destinadas a elementos industriales de energías renovables. Esta problemática adquiere especial importancia si se tiene en cuenta que la regulación positiva del derecho de superficie circunscribe su ámbito objetivo, de manera expresa, a la realización de “construcciones” o “edificaciones”, sin efectuar una mención específica a otro tipo diferente como pueden ser las “instalaciones”.

En este contexto, la eventual inclusión de las infraestructuras de energías renovables —como parques eólicos, plantas fotovoltaicas o instalaciones termosolares— dentro de dichas categorías determinaría la viabilidad de articular su implantación a través del derecho de superficie, con las consecuencias que ello comporta.

La cuestión radica en una ampliación interpretativa del concepto “construcción” o “edificación” a la concreta implantación de infraestructuras de energías renovables. En efecto, por un lado, la legislación dispone acerca de “construcciones” o “edificaciones” en sentido estricto, pero, por otro, podría ampliarse a otro tipo de elementos como las instalaciones de energía renovables con viso de adherencia y permanencia al suelo. La noción de “construcción” o “edificación” debe entenderse en un sentido material y funcional más que estrictamente arquitectónico o urbanístico, de modo que lo relevante no es su existencia en sentido técnico, sino la implantación sobre el suelo de un soporte material fijo o permanente, descartándose el derecho de superficie para todo aquello que no disponga de tales caracteres¹⁰³.

Y es que, desde una perspectiva sistemática, resulta defendible una interpretación extensiva del concepto de “construcción”, que no se limite a la edificación tradicional de carácter inmobiliario, sino que ha de abarcar toda transformación material del suelo que conlleve una incorporación fija y permanente al mismo¹⁰⁴, en línea con la noción ofrecida por la doctrina de bien inmueble. En

¹⁰³ DE LOS MOZOS, J. L.: *El derecho de superficie en general*, cit., pp. 282-283.

¹⁰⁴ Los primeros comentaristas del *Code Civil* francés (1804) argumentaron que cuando se incorporan los materiales al suelo, y tales materiales se identifican con aquel (en el sentido de que son uno con él)

esta dirección, parte de la doctrina ya ha calificado determinadas instalaciones de energías renovables como construcciones y, por ende, bienes inmuebles (ex art. 334.I.1° CC)¹⁰⁵, al considerar que constituyen el resultado de una actividad constructiva caracterizada por su adherencia estable al terreno, de tal modo que su separación implicaría un menoscabo o deterioro sustancial de la propia infraestructura energética¹⁰⁶.

Parte de la doctrina ha rechazado que la instalación de elementos de carácter transitorio y desmontables puedan constituir el objeto del derecho de superficie, al considerar que la construcción superficiaria debe presentar unas características tales que, en ausencia de este derecho, lo edificado resultaría absorbido por la propiedad del suelo conforme al principio de accesión¹⁰⁷. Esta circunstancia, sin embargo, no concurriría en el caso de instalaciones temporales, dado que, por su propia naturaleza, no quedan sujetas a la regla general de la accesión y, por ello, no se incorporarían al dominio del propietario del terreno¹⁰⁸. En el caso de las instalaciones de infraestructuras de energías renovables, se han de entender bienes inmuebles por incorporación, ya que al integrarse en un inmueble (tierra) carecen de sustantividad y autonomía¹⁰⁹ y que, en caso de separación, sufrirían un quebranto o deterioro, especialmente con respecto a los elementos del subsuelo (cableado, canalizaciones, etc.), dando lugar a un cambio de esencia en su configuración como elemento energético. Así, aunque tales elementos puedan considerarse —antes de su incorporación al terreno— bienes muebles¹¹⁰, perderán su naturaleza particular y adquirirán la consideración jurídica de bienes inmuebles al quedar unidos al suelo de manera fija y duradera¹¹¹.

comparten su naturaleza y se vuelven inmuebles debido a la unión permanente con el suelo; si la unión es solo temporal, los materiales siguen siendo muebles (LAURENT, F.: *Principes de Droit Civil*, t. 50, 2ª ed., 1876, pp. 506-511).

105 Algunos autores han entendido que el carácter de inmueble se da por la adherencia o en dependencia de los elementos enumerados en el art. 334.I.1° CC, esto es, las tierras, edificios, caminos y construcciones (SCAEVOLA, Q. M.: *Código Civil*, t. VI, 6ª ed., Madrid, 1895, p. 84).

106 BERNAD MAINAR, R.: “Derechos reales de nuevo cuño”, cit., p. 2581.

107 ROCA SASTRE, R. M.: “Ensayo sobre el derecho de superficie”, cit., p. 42.

108 PUIG BRUTAU, J.: *Fundamentos de Derecho Civil*, cit., p. 155.

109 AA.VV.: *Comentarios al Código Civil y compilaciones forales*, t. V, vol. I, arts. 333 a 391, (coord. por ALBALADEJO), Revista de Derecho Privado, 1980, p. 18.

110 Por el contrario, los bienes muebles se caracterizan por su movilidad y por su mayor susceptibilidad a la destrucción, sustracción u ocultación; rasgos que no concurren en los elementos que integran las infraestructuras de energías renovables (ROCA SASTRE, R.M.: *Instituciones de Derecho hipotecario*, t. III, Bosch, Barcelona, 1942, p. 31).

111 La STS 18 marzo 1961 (JUR\1961\15) resolvió acerca de la naturaleza de bien inmueble de elementos muebles incorporados al suelo, concretamente los lavabos, inodoros, bañeras, calefacción y tubería exterior, entendiendo que adquiere tal condición por haberse incorporado de manera fija y duradera al suelo, manteniéndose el criterio [SSTS 24 marzo 1992 (RJ\1992\2282); 30 marzo 2000 (RJ\2000\2431); 13 enero 2021 (RJ\2021\533), entre otras].

C) Elementos formales.

Aunque en nuestro ordenamiento rige, con carácter general, el principio de libertad de forma en la celebración de los negocios jurídicos y en la creación de derechos (arts. 1278 y 1280 CC), dicho principio experimenta una relevante excepción en el ámbito del derecho de superficie, al menos en su modalidad urbana. Efectivamente, el art. 53.2 TRLSRU [“(...) para que el derecho de superficie quede válidamente constituido (...)”] exige, para su válida constitución, la formalización del derecho en escritura pública y también su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Esta doble exigencia formal —título público e inscripción registral— se entiende tanto como requisito de eficacia frente a terceros, como presupuesto de validez y de nacimiento del propio derecho. En consecuencia, la inscripción adquiere carácter constitutivo, de modo que el derecho de superficie no se entiende válidamente constituido hasta la práctica del correspondiente asiento registral.

Desde esta perspectiva, el otorgamiento en documento privado resulta insuficiente para producir efectos jurídicos frente a terceros y también entre las propias partes. En tales casos, no cabría hablar propiamente de un derecho de superficie existente, sino, a lo sumo, de una relación obligacional susceptible de ulterior formalización, pero carente de eficacia real hasta el cumplimiento de la solemnidad exigida por el ordenamiento.

D) Elemento temporal.

La temporalidad es un elemento claramente definitorio del derecho de superficie y, a la vez, esencial, pues el propio TRLSRU establece la obligación de fijar de forma necesaria el plazo de duración del derecho de superficie, cuyo límite máximo se sitúa normativamente en los 99 años¹¹².

Además, este plazo hay que distinguirlo del plazo que dispone el superficiario para llevar a cabo la construcción o edificación conforme a la ordenación territorial y urbanística, así como lo acordado por las partes en el título constitutivo (art. 54.5 TRLSRU). A este respecto, la legislación urbanística y ordenación territorial suele imponer una serie de plazos para iniciar y concluir los actos constructivos, pudiendo dar lugar a la caducidad de la licencia otorgada para tal fin. Sin embargo, nada impide que, una vez caducada la licencia, se pueda volver a solicitar a la administración competente, siempre y cuando se esté dentro del plazo establecido en el título constitutivo y, naturalmente, respete el límite temporal máximo

¹¹² Vid. art. 53.2 TRLSRU.

recogido en la norma del suelo. Por tanto, se ha de entender que el término final será el pactado en el título constitutivo que, en ningún caso, podrá exceder de los 99 años, extinguiéndose el derecho si no se ejecuta el acto constructivo en plazo (art. 54.5).

4. Contenido.

A) *Concedente del derecho.*

a) Obligaciones.

a') Posibilitar el ejercicio del derecho.

El concedente asume como obligación esencial —de naturaleza tanto positiva como negativa— la de garantizar al superficiario el pleno y efectivo ejercicio de su derecho de superficie, lo que implica no solo permitir, sino también facilitar, la realización de cuantos actos materiales y técnicos resulten necesarios para la adecuada implantación de las infraestructuras destinadas a la generación de energía, debiendo autorizar incluso la realización de trabajos en el subsuelo o suelo adyacente no gravados, pero que resulta necesario para el efectivo ejercicio del derecho¹¹³.

En este sentido, dicha obligación comprende, en su vertiente positiva, la colaboración que razonablemente resulten exigibles para la ejecución del proyecto, incluyendo el acceso al terreno, la realización de obras preparatorias y la obtención o tramitación de autorizaciones cuando proceda. Paralelamente, en su dimensión negativa, impone al concedente un deber de abstención, consistente en no llevar a cabo actos que, directa o indirectamente, puedan impedir, dificultar, perturbar, obstaculizar o menoscabar¹¹⁴ la instalación, desarrollo, explotación y ulterior mantenimiento de las referidas infraestructuras, así como la interdicción de aquellos actos que impliquen el uso abusivo de sus facultades¹¹⁵.

Todo lo anterior debe interpretarse conforme al principio de buena fe contractual (art. 1258 CC), de manera que el concedente no solo se ha de abstener de interferencias manifiestas, sino también de aquellas conductas omisivas o dilatorias que, sin impedir formalmente la actividad del derecho del superficiario, la dificulten comprometiendo la viabilidad o eficiencia del proyecto.

113 DE LA IGLESIA MONJE, M. I.: *El derecho de superficie*, cit., p. 204.

114 PUIG BRUTAU, J.: *Fundamentos de Derecho Civil*, cit., pp. 156 y ss.; NAVARRO VIÑUALES, J. M.: "El derecho de vuelo", cit., p. 771; O'CALLAGHAN MUÑOZ, X.: *Compendio de Derecho Civil*, cit., p. 284

115 PUIG PEÑA, F.: *Compendio de Derecho civil español*, cit., p. 608.

b') Abono de tributos y arbitrios.

La mayoría de la doctrina ha identificado la obligación de pago de los tributos y arbitrios que le corresponda al concedente como una manifestación inherente a su condición de titular dominical del suelo, en la medida en que el derecho de superficie no altera la titularidad última del bien, sino que únicamente atribuye al superficiario un derecho real. En consecuencia, el concedente continúa siendo, con carácter general, el sujeto pasivo de aquellos tributos y arbitrios que graven la propiedad de su terreno en sí mismo considerado.

b) Derechos.

a') Uso del suelo compatible con el ejercicio del derecho.

El concedente conserva, en principio, las facultades de uso, disfrute y disposición sobre aquellas porciones de suelo y subsuelo no afectadas por el derecho de superficie, siempre que el ejercicio de tales facultades resulten plenamente compatibles con el contenido y finalidad del derecho constituido y no genere perturbación, menoscabo o limitación alguna en el derecho del superficiario y, todo ello, salvo que las partes hubieran convenido otra cosa¹¹⁶.

En el ámbito de las infraestructuras de energías renovables, esta cuestión adquiere particular relevancia, pues, en numerosas ocasiones, la implantación de las instalaciones no comporta la ocupación íntegra de la finca, sino únicamente de determinadas superficies necesarias para la ubicación de los elementos técnicos (aerogeneradores, paneles fotovoltaicos, centros de transformación, viales de acceso, etc.). Ello permite que subsistan espacios no directamente afectados por la instalación, susceptibles de aprovechamiento por parte del concedente.

Ahora bien, dicho aprovechamiento queda condicionado a la compatibilidad con el derecho de superficie, limitándose tanto a la ausencia de interferencia material inmediata, como a la prevención de riesgos potenciales para la correcta explotación, mantenimiento y seguridad de la infraestructura energética. En este sentido, usos como el cultivo agrícola, el pastoreo o incluso la cesión a terceros de facultades de goce sobre las zonas no afectadas pueden considerarse admisibles, siempre que no comprometan aspectos tales como el acceso a las instalaciones, la integridad de los equipos, el cumplimiento de la normativa técnica o medioambiental, o la eficiencia en la producción energética.

Asimismo, la doctrina ha subrayado que la eventual transmisión por el concedente de derechos de uso o disfrute —ya sea mediante uso, arrendamiento

116 NAVARRO VIÑUALES, J. M.: "El derecho de vuelo", cit., p. 772.

o usufructo¹¹⁷— debe articularse de forma que los terceros queden igualmente sujetos a las limitaciones derivadas del derecho de superficie, evitando la interferencia al superficiario. Si tales derechos se constituyeron en un momento anterior al derecho de superficie y, no son compatibles con este, una vez que se inicie la construcción superficiaria, dichos derechos han de quedar resueltos¹¹⁸. En consecuencia, resulta recomendable que estas cuestiones queden perfectamente delimitadas en el título constitutivo tanto del derecho de superficie como de aquellos otros derechos reales o personales establecidos con posterioridad.

b') Percibir la contraprestación.

El art. 53.3 TRLSRU determina que el derecho de superficie puede constituirse a título oneroso o gratuito, previendo diversas formas en el modo de contraprestación: i) el pago de una suma alzada o de un canon periódico (*solarium*¹¹⁹); ii) la adjudicación de viviendas o locales o derechos de arrendamiento de unos u otros a favor del propietario del suelo; o, iii) una combinación de varias de estas modalidades.

En el plano de las instalaciones de energías renovables, lo habitual es la preferencia por fórmulas de retribución dineraria, ya sea mediante el abono de un precio a tanto alzado o, con mayor frecuencia, a través de cánones periódicos. Esta tendencia responde, entre otros factores, a la propia naturaleza de estas instalaciones —caracterizadas por la explotación continuada en el tiempo y por flujos de ingresos relativamente estables—, lo que favorece la adopción de mecanismos retributivos recurrentes que pueden actualizarse según los intereses de las partes.

c') Conservación de facultades dominicales.

El cedente, en su condición de titular dominical del suelo —configurado jurídicamente como una propiedad separada respecto del derecho de superficie—, conserva las facultades inherentes a todo propietario ex art. 54.4 TRLSRU. Ello implica que mantiene las potestades que le son propias, si bien condicionadas en cierto modo por la existencia del derecho de superficie y por las limitaciones funcionales derivadas de su constitución.

117 GUILARTE ZAPATERO, V.: *El derecho de superficie*, cit., p. 269.

118 Hay autores que son contrarios a esta tesis, pues entienden que el *dominus soli* no debería de seguir gozando del suelo, ni poder transmitir su goce a un tercero, ya que desde el mismo momento en que se constituye el derecho de superficie, el superficiario tiene el goce de la superficie y todo lo que se construya o plante en ella pertenecerá al superficiario por el principio de accesión (DE LA IGLESIA MONJE, M. I.: *El derecho de superficie*, cit., p. 207). No obstante lo anterior, resulta necesario precisar que las partes en el título constitutivo pueden pactar, como manifestación de la autonomía privada, el uso y disfrute del suelo cedido en superficie que no perjudique al superficiario.

119 O'CALLAGHAN MUÑOZ, X.: *Compendio de Derecho Civil*, cit., p. 284.

En este sentido, la titularidad del cedente no queda vaciada de contenido, sino que se proyecta sobre todos aquellos aspectos que no se opongan al derecho del superficiario. Así, el propietario del suelo puede realizar actos de disposición, transmisión o gravamen de su derecho con separación del derecho del superficiario y, sin necesidad de consentimiento del propio superficiario (art. 54.4 TRLSRU). En este sentido, en aquello que no resulte incompatible con la explotación energética, el propietario del suelo podrá gravarlo con relaciones jurídico-reales (hipoteca, uso o usufructo), usarlo y transmitirlo mediante relaciones personales (arrendamiento). Así, si la instalación energética y el derecho del superficiario lo permite, se podrá compatibilizar el uso energético del suelo con finalidades agro-ganaderas del propietario o de terceros. Aparte de lo anterior, también se incluye naturalmente la facultad de ejercicio de acciones de defensa de la propiedad.

El subsuelo también podrá ser objeto de transmisión a terceros y gravamen juntamente con el suelo (ex art. 54.4 TRLSRU), salvo que se haya incluido de forma expresa o tácita en el derecho de superficie, si bien, en el ámbito de las energías renovables se entenderá incluido en el derecho de superficie ante la necesidad de su uso para la cimentación, canalizaciones y conductos de la instalación.

d') Derecho a la reversión.

La reversión de lo construido es una consecuencia jurídica que se produce al finalizar el plazo de duración del derecho de superficie, adquiriendo el concedente, salvo pacto en contrario, lo que sobre o bajo el suelo se haya construido¹²⁰. A través del pacto, no sólo caben cláusulas sobre los derechos de tanteo, retracto o retroventa a favor del propietario del suelo¹²¹, sino también pactos sobre las formas de reversión como: la reversión parcial o total de lo construido a favor del superficiario¹²²; la reversión a favor del superficiario (denominada por algunos "reversión invertida"¹²³); reversión en comunidad al concedente y superficiario;

120 ESPINET ASENCIO, J. M.: "Vivienda compartida y temporal. Usufructo. Derecho de superficie", en AA.VV.: *Tratado de la vivienda*, (dir. por M. CUENA CASAS y J. TEJEDOR BIELSA), Boletín Oficial del Estado, 2025, p. 721; NAVARRO VIÑUALES, J. M.: "El derecho de vuelo", cit., p. 776.

121 Vid. art. 54.3 TRLSRU.

122 LACRUZ BERDEJO, J. L., SANCHO REBULLIDA, F. A., LUNA SERRANO, A., DELGADO ECHEVERRÍA, J., RIVERO HERNÁNDEZ, F., y RAMS ALBESA, J.: *Elementos de Derecho Civil III*, cit., p. 188. Algún autor ha puesto de manifiesto que no es válido el pacto por el que se excluye la reversión total, fundamentando que si no hay reversión el derecho de superficie implícitamente deviene perpetuo, surgiendo una disociación indefinida ante la titularidad dominical del suelo y lo edificado, esto es, se frustra el carácter temporal, ya que el superficiario continuaría en propiedad de la totalidad de lo edificado (NAVARRO VIÑUALES, J. M.: "El derecho de vuelo", cit., p. 778).

123 Se produce no en favor del cedente sino del superficiario, el cual queda propietario tanto de lo construido como del solar (NAVARRO VIÑUALES, J. M.: "El derecho de vuelo", cit., p. 780).

todo ello, con la posibilidad de establecerse indemnizaciones a favor del dueño del suelo¹²⁴.

Aunque, como se ha dicho, con carácter general, el derecho de superficie comporta la reversión de lo construido o instalado al propietario del suelo al término del plazo, en el sector de las energías renovables es frecuente que las partes introduzcan libremente pactos respecto a dicha reversión y liquidación del derecho de superficie¹²⁵. En particular, puede pactarse que el superficiario mantenga la titularidad de las instalaciones al extinguirse el derecho, asumiendo correlativamente la obligación de proceder a su desmantelamiento y retirada en un plazo determinado, no perpetuando así la propiedad separada. Esta solución responde a diversas finalidades: por un lado, evita la transferencia al propietario del suelo de activos que pueden haber agotado su vida útil o cuya explotación ya no resulta económicamente viable; y, por otro, garantiza la restitución del terreno en condiciones adecuadas para su uso futuro, minimizando riesgos ambientales y costes para el cedente, quien no se dedica de ordinario a la explotación energética.

B) Superficiario.

a) Obligaciones.

a') Abono de tributos y arbitrios.

Al igual que el concedente, el superficiario, en cuanto titular de un derecho real autónomo que recae sobre la edificación o instalación levantada en virtud del derecho de superficie, asume igualmente obligaciones tributarias y análogas que se deriven de dicha titularidad¹²⁶.

b') Satisfacción de la contraprestación.

El superficiario debe satisfacer la contraprestación pactada en el título constitutivo, ya sea el pago único de una suma alzada o de un canon periódico, configurable de la más amplia forma admisible en derecho. A este respecto, resulta habitual en el sector pactar como retribución un porcentaje de la facturación obtenida por la venta de energía, en proporción a la ocupación de la finca con las instalaciones¹²⁷. En cuanto a la interpretación, cumplimiento y los remedios frente al

124 LACRUZ BERDEJO, J. L., SANCHO REBULLIDA, F. A., LUNA SERRANO, A., DELGADO ECHEVERRÍA, J., RIVERO HERNÁNDEZ, F., y RAMS ALBESA, J.: *Elementos de Derecho Civil III*, cit., p. 188.

125 SERRA RODRÍGUEZ, A.: "Los censos", cit., p. 870.

126 PUIG PEÑA, F.: *Compendio de Derecho civil español*, cit., p. 608.

127 De la SAP de Cádiz (Secc. 8ª) 4 marzo 2020 (JUR\2021\48752) se extrae una particular forma de retribución, pactada por las partes en el momento de constitución contractual del derecho de superficie, estableciéndose en la cláusula 7ª del contrato un porcentaje de la facturación anual neta obtenida por la venta de energía eléctrica generada por un parque eólico y, en proporción a la energía generada en la finca: "Un canon anual equivalente al 3,8% de la facturación anual neta (base imponible), obtenida por la

incumplimiento de la retribución y su forma, en defecto de previsiones específicas, se han de regir por las normas civiles generales en materia de obligaciones y contratos.

c') Respeto de la finalidad.

El superficiario viene obligado a respetar estrictamente la finalidad delimitada en el título constitutivo del derecho de superficie, la cual actúa como elemento configurador esencial de su contenido y alcance¹²⁸. En consecuencia, no podrá destinar el derecho a usos distintos de los expresamente previstos, debiendo ajustar su actuación a la concreta finalidad constructiva o de implantación de las instalaciones que hayan sido pactadas por las partes en el título constitutivo.

Desde esta perspectiva, la obligación del superficiario no se agota en la mera realización de la construcción o instalación proyectada, sino que se amplía también sobre su mantenimiento y explotación conforme a dicha finalidad. Así, debe desarrollar la actividad en los términos y plazos pactados, observando tanto las condiciones técnicas como las limitaciones derivadas del título constitutivo, y el cumplimiento de la normativa urbanística y territorial aplicable¹²⁹.

En el concreto plano de las energías renovables, ello se traduce en la obligación de destinar el suelo a la implantación y explotación de la instalación energética prevista, sin que resulte admisible su transformación en un uso distinto sin el consentimiento del cedente. Asimismo, el superficiario asume la garantía respecto de la finalidad del derecho, en la medida en que debe impedir no solo al propietario del suelo, sino también las injerencias de terceros que puedan comprometer o menoscabar el destino pactado¹³⁰.

d') Posibilitar la reversión.

Como manifestación de la buena fe contractual (art. 1258 CC), el superficiario asume el deber de cooperar activamente en la correcta ejecución de la fase final del derecho de superficie, en particular en lo relativo a la reversión del suelo y, en su caso, de las construcciones o instalaciones.

venta de energía eléctrica generada por el parque eólico "Chorreaderos Altos", según facturas emitidas a su comprador por P&T y en proporción a la energía generada en la finca de la propiedad, respecto de la energía total generada en el parque eólico anteriormente citado, considerándose a efectos del cálculo que la potencia mínima instalada es de 22,5 MW. Se fijó a estos efectos un canon mínimo, por debajo del cual no podría operar el concepto indicado". En la SAP de Huelva (Secc. 2ª) 29 febrero 2024 se recoge como forma de retribución una cantidad variable, en función de la energía eléctrica producida por los aerogeneradores ubicados en el suelo objeto del derecho (2,1 % de la energía anual facturada).

128 GULLÓN BALLESTEROS, A.: *La superficie urbana*, cit., p. 79.

129 AA.VV. *Curso de Derecho Civil III*, cit., p. 321.

130 GULLÓN BALLESTEROS, A.: *La superficie urbana*, cit., p. 79.

b) Derechos.

a') Construir en el plazo previsto.

El art. 53.I TRLSRU indica el contenido básico del derecho: la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante, subsuelo y vuelo de una finca ajena (así como el posterior el mantenimiento), convirtiéndose en propietario temporal (con eficacia *erga omnes*)¹³¹ de dicha construcción o edificación¹³². El título constitutivo puede contener disposiciones específicas respecto a la "construcción", así como al plazo de ejecución, extinguiéndose el derecho ex art. 54.5 TRLS si no se ejecuta en el plazo previsto convencionalmente y, en cualquier caso, por el transcurso del plazo máximo de duración del derecho¹³³.

En el derecho de superficie para las energías renovables, esta cuestión adquiere una especial relevancia, puesto que la ejecución de las instalaciones suele estar condicionada por la obtención de una serie de autorizaciones administrativas que pueden prolongar el término inicial de la ejecución. Por ello, los títulos constitutivos deben contemplar mecanismos de flexibilización y ampliación del término inicial de ejecución de la implantación, vinculándolo al cumplimiento de determinados hitos o previendo suspensiones en caso de retrasos no imputables al superficiario.

De igual forma, como se ha manifestado, el título constitutivo puede o no contener condiciones de la construcción o, en nuestro caso, instalación. Si no se ha previsto nada al respecto, el superficiario podrá ejecutar la obra libremente, sin perjuicio de las limitaciones establecidas en la legislación urbanística y sectorial, pero, si por el contrario, se han previsto una serie de condiciones, el título constitutivo podrá establecer sus consecuencias. El sustancial exceso en los límites del contenido del derecho podrá traer como consecuencia, si se ha pactado, la vigencia del principio de accesión a favor del propietario del suelo. En caso de un incumplimiento no tan esencial (por ejemplo: sólo afecta a una parte, excesos no significativos o alteraciones menores), el derecho de superficie desplegará su eficacia y habrá que contemplar la posibilidad de indemnizar al concedente por aquellos daños y perjuicios irrogados¹³⁴.

b') Titularidad de la propiedad separada de lo construido.

Una vez realizada la construcción, la facultad otorgada al superficiario ha agotado su intrínseca función, surgiendo el derecho de propiedad a favor de este

131 DE LA IGLESIA MONJE, M. I.: *El derecho de superficie*, cit., p. 210.

132 AA.VV. *Curso de Derecho Civil III*, cit., p. 319

133 SERRA RODRÍGUEZ, A.: "Los censos", cit., p. 870.

134 GUILARTE ZAPATERO, V.: *El derecho de superficie*, cit., p. 263.

sobre lo ejecutado¹³⁵. Así, la titularidad de la propiedad separada de lo construido se convertirá en un derecho inherente del superficiario, al haberse derogado (temporalmente) el principio de accesión. Esta facultad se erige como elemento definitorio de la institución, en la medida en que comporta una excepción al principio de *superficie solo cedit* consagrado en el art. 358 CC. En el derecho de superficie, dicho principio queda desplazado —de forma funcional y temporal—, permitiendo la escisión entre la titularidad del suelo y la construcción.

En virtud de esta derogación temporal, el superficiario ostenta un verdadero derecho de propiedad sobre la construcción o instalación, con el contenido y las facultades propias del dominio, si bien circunscritas al objeto de su derecho y limitadas temporalmente por la duración del mismo. Así, podrá usar, disfrutar y disponer de lo construido, incluyendo su transmisión o su gravamen.

c') Derecho a la transmisión y gravamen.

El superficiario puede disponer de su derecho con las limitaciones establecidas en el título constitutivo, incluyéndose la posibilidad de constituir sobre el mismo relaciones jurídico-reales o personales. Así, el art. 54.I TRLSRU reconoce expresamente esta facultad al superficiario, en términos análogos a los previstos para el propietario del suelo, al disponer que podrá transmitir y gravar su derecho, si bien con sujeción a las limitaciones que se deriven del título constitutivo.

El superficiario puede no solo transmitir su derecho —ya sea por actos *inter vivos* o *mortis causa*¹³⁶—, sino también gravarlo mediante la constitución de otros derechos reales o establecer relaciones de naturaleza personal, tales como arrendamientos u otros negocios jurídicos que permitan la explotación indirecta de lo construido.

Ahora bien, la facultad de disposición del superficiario no es absoluta, sino que se encuentra condicionada por el pacto y la propia naturaleza del derecho de superficie. En particular, su carácter temporal implica que el acto efectuado quedará necesariamente sujeto al plazo de duración del derecho, de modo que el tercero asumirá la posición del superficiario dentro del límite legal previsto. Su reflejo normativo se encuentra en el art. 54.5 (III) TRLSRU al disponerse expresamente que la extinción del derecho de superficie por la finalización del plazo de duración determinará la extinción de toda clase de derechos reales o personales establecidos por el superficiario.

¹³⁵ Ibidem, p. 255.

¹³⁶ ALBALADEJO, M.: *Derecho civil III*, cit., pp. 214-215.

d') Cualquier otra facultad dominical.

El superficiario, en cuanto titular dominical de lo edificado o construido, dispone de todas aquellas facultades dominicales que como propietario le corresponden. Así, particularmente la facultad de defensa de su derecho frente a injerencias o perturbaciones de terceros, mediante el ejercicio de las acciones que el ordenamiento jurídico reconoce para la tutela de la propiedad, en términos análogos a los de cualquier propietario.

5. Extinción.

Las causas específicas de extinción del derecho que prevé expresamente el TRLSRU (art. 54.5) son: i) por la no edificación de conformidad con la ordenación territorial y urbanística en el plazo previsto en el título de constitución; ii) por la reunión de los derechos de propiedad del suelo y los del superficiario (consolidación¹³⁷); y, iii) por el transcurso del plazo máximo de duración del derecho (99 años). Además, a estas causas hay que añadirles aquellas que vienen establecidas comúnmente para todos los derechos reales en el ordenamiento civil general. La mayor parte de la doctrina identifica como causas comunes de extinción las siguientes: i) la consolidación; ii) renuncia; iii) resolución del derecho; iv) expropiación forzosa; y, v) la destrucción o perecimiento.

A) *Causas de extinción.*

a) Causas comunes a los derechos reales.

a') Consolidación.

El derecho de superficie, en cuanto derecho real, se extingue cuando concurre en una misma persona —por actos *inter vivos* o *mortis causa*— la condición de titular del suelo y la de superficiario, operando así la denominada consolidación o confusión de derechos. Este principio responde a la lógica de los derechos reales, en virtud de la cual no resulta admisible la subsistencia de un derecho real sobre cosa propia¹³⁸.

En el caso del derecho de superficie, cuya esencia radica precisamente en la disociación entre la propiedad del suelo y la titularidad de lo edificado o construido, la reunión de ambas titularidades en una sola persona provoca la desaparición de dicha separación, dando lugar a la consolidación del dominio pleno. Como consecuencia, el derecho de superficie se extingue *ipso iure*, integrándose en una esfera dominical unitaria.

¹³⁷ También previsto como causa común en los derechos reales.

¹³⁸ Díez-PICAZO, L.: *Sistema de Derecho civil*, cit., p. 60.

b') Renuncia.

La renuncia constituye una causa de extinción del derecho de superficie en la medida en que implica la abdicación voluntaria del derecho subjetivo del que se es titular. La renuncia del superficiario supone un acto unilateral mediante el cual el titular del derecho decide extinguir su derecho, provocando la consiguiente consolidación del dominio en el propietario del suelo.

Por su parte, la renuncia del propietario del suelo no determina la extinción del derecho de superficie, en la medida en que no produce la consolidación de los dominios en la figura del superficiario¹³⁹.

c') Resolución.

Como manifestación de la autonomía privada, las partes pueden pactar en el título constitutivo que el incumplimiento esencial de alguna de las obligaciones comprometidas por el superficiario —aparte del vencimiento de plazo pactado o el plazo para construir— dé lugar a la extinción del derecho¹⁴⁰. En este sentido, ante el incumplimiento habrá que estar a los remedios establecidos a través del pacto en el título constitutivo y, en su defecto, en el ordenamiento general.

d') Expropiación forzosa.

La expropiación forzosa total o parcial, fundada en razones de utilidad pública o interés social, constituye igualmente una causa de extinción del derecho de superficie que, al igual que el dominio del suelo y los demás derechos reales limitados, puede resultar afectado por la potestad expropiatoria de la Administración¹⁴¹.

e') Destrucción o perecimiento.

La destrucción física de la cosa sobre la que recae el derecho (suelo) supone la extinción del derecho¹⁴² en aquellos supuestos en los que la alteración de dicho soporte físico alcanza una entidad tal que hace imposible o jurídicamente inoperante la subsistencia de la relación superficiaria, ya que desaparece o imposibilita la realización de la función o destino económico¹⁴³.

No obstante, habrá que estar a las circunstancias, ya que no toda alteración del terreno determinaría necesariamente la extinción del derecho. Únicamente

¹³⁹ DE LA IGLESIA MONJE, M. I.: *El derecho de superficie*, cit., p. 233.

¹⁴⁰ GUILARTE ZAPATERO, V.: *El derecho de superficie*, cit., p. 280.

¹⁴¹ Vid. art. 1 Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa (BOE núm. 351, de 17 de diciembre de 1954).

¹⁴² GUILARTE ZAPATERO, V.: *El derecho de superficie*, cit. p. 280.

¹⁴³ DE LA IGLESIA MONJE, M. I.: *El derecho de superficie*, cit., p. 226.

aquellas situaciones que impliquen la pérdida sustancial, definitiva e irreversible que conlleve a la no utilización conforme al destino natural previsto. En el caso de afectaciones parciales o temporales, el derecho de superficie puede subsistir; si bien sólo supone la modificación o suspensión de la relación jurídica, la cual puede continuar existiendo sobre la parte existente de la cosa.

En el caso de las energías renovables, esta cuestión adquiere una especial relevancia, ya que este tipo de infraestructuras suelen implantarse en terrenos expuestos a riesgos ambientales o climáticos y, la destrucción del suelo por una inclemencia meteorológica puede cuestionar la continuación de la explotación energética. Por ello, se recomienda que en el título constitutivo se prevean tales vicisitudes y los efectos ante su eventual acaecimiento.

Sin embargo, no parece ocurrir lo mismo cuando es la infraestructura energética la que se destruye o perece, pues asistirá el derecho del superficiario a su reemplazo o reparación, permaneciendo incólume el derecho de goce que se tenía sobre el suelo, esto es, derecho a la (re)construcción mientras no expire el plazo¹⁴⁴.

b) Causas específicas.

a') Transcurso del plazo pactado.

El apdo. 5 del art. 54 TRLSRU pone de manifiesto que el derecho de superficie se extingue si no se edifica de conformidad con la ordenación territorial y urbanística en el plazo previsto en el título constitutivo.

El precepto parece referirse a dos planos claramente diferenciados, aunque funcionalmente interrelacionados, en relación con la obligación de edificar o ejecutar la construcción: de un lado, el cumplimiento de las exigencias técnico-jurídicas derivadas de la ordenación territorial y urbanística aplicable; y, de otro, el respeto del plazo de ejecución establecido convencionalmente en el título constitutivo del derecho de superficie.

En el primer plano, la obligación de construir se encuentra condicionada por el marco normativo urbanístico y sectorial, dentro del cual la licencia urbanística desempeña un papel importante. En este contexto, la Administración competente puede imponer no solo condiciones de la construcción o instalación, sino también los plazos de inicio y ejecución de las obras a través de la correspondiente licencia urbanística. Por su parte, en el segundo plano, el título constitutivo del derecho

144 O'CALLAGHAN MUÑOZ, X.: *Compendio de Derecho Civil*, cit. p. 285.

de superficie puede establecer, en ejercicio de la autonomía privada, un término inicial y final de ejecución de la obra.

La cuestión problemática surge cuando ambos regímenes temporales no coinciden o presentan divergencias en su alcance y efectos. En particular, cabe plantear si el incumplimiento del plazo impuesto por la licencia urbanística puede determinar, por sí mismo, la extinción del derecho de superficie cuando este aún se encuentra dentro del plazo convencionalmente pactado y, en todo caso, dentro del límite legal. A nuestro juicio, debe sostenerse una respuesta negativa. El plazo de ejecución impuesto por la Administración en el marco de la licencia urbanística no determina automáticamente la extinción del derecho de superficie, en la medida en que ambos planos responden a lógicas normativas distintas: el primero, de naturaleza jurídico-pública orientado a la disciplina urbanística; el segundo, de naturaleza jurídico-privada vinculado a la configuración del derecho real. En consecuencia, la caducidad o ineficacia de la licencia no afecta *per se* a la existencia del derecho de superficie, sino únicamente a la posibilidad de ejecutar materialmente la obra en ese momento, que podrá hacerse en otro mientras se esté dentro del plazo convencional y, en todo caso, dentro del plazo máximo legal.

Ello se refuerza si se atiende a la posición jurídica del superficiario, quien conserva la facultad de solicitar nuevas licencias urbanísticas cuantas veces resulte necesario, siempre que el derecho de superficie se mantenga vigente. En este sentido, la licencia urbanística, como acto administrativo habilitante, no agota ni consume el derecho de superficie, sino que constituye un presupuesto de ejercicio de la facultad de construir, sometido a las vicisitudes propias del Derecho Administrativo. Distinta es la situación cuando el incumplimiento afecta al plazo establecido en el título constitutivo. En tal caso, nos encontramos ante una infracción del contenido esencial del derecho de superficie, que puede dar lugar —según lo pactado— a su extinción, a la resolución del negocio o a la aplicación de las consecuencias previstas a través del pacto.

b') Transcurso del plazo legal de duración.

Tal y como se ha indicado, el derecho de superficie tiene ex art. 53.2 TRLSRU un plazo límite de duración de 99 años, que deberá especificarse necesariamente en la escritura pública. El transcurso de este plazo máximo determina por sí mismo la extinción del derecho, recobrando así vigencia el principio de accesión. Algunos autores entienden que el citado término final es imperativo¹⁴⁵, derivado de la *voluntas legislatoris*, imponiéndose que, transcurrido este, el derecho queda *ipso iure* extinguido, no siendo necesaria la intervención de voluntad alguna¹⁴⁶. En

¹⁴⁵ DE LA IGLESIA MONJE, M. I.: *El derecho de superficie*, cit., p. 221.

¹⁴⁶ ALONSO PÉREZ, M. T.: "La temporalidad del derecho de superficie", cit., p. 378.

relación con esta cuestión, resulta necesario distinguir dos aspectos fundamentales en torno a la eventual prórroga del derecho de superficie, atendiendo al distinto alcance de los límites temporales que lo condicionan.

En primer lugar, cabe plantear la posibilidad de prórroga en caso de vencimiento del plazo pactado en el título constitutivo, siempre que no se haya alcanzado el plazo máximo de 99 años. En este supuesto, la prórroga encuentra su fundamento en la autonomía privada, permitiendo a las partes extender la duración del derecho, que deberá cumplir los requisitos de forma¹⁴⁷. Se trata, por tanto, de una modificación del contenido temporal del derecho dentro de los márgenes permitidos por el ordenamiento.

En segundo lugar, debe analizarse la eventual prórroga una vez alcanzado el plazo máximo legal de duración del derecho de superficie. En este caso, la respuesta ha de ser, con carácter general, negativa, en la medida en que dicho límite opera como un tope imperativo que no puede ser superado por la voluntad de las partes. En consecuencia, agotado el plazo máximo legal, el derecho se extingue necesariamente, sin que quepa su prórroga en sentido propio, sin perjuicio de la posibilidad de constituir *ex novo* un derecho de superficie mediante un nuevo negocio jurídico¹⁴⁸.

B) Efectos de la extinción.

a) Reversión.

El art. 54.5 (II) TRLSRU declara como efecto de la extinción del derecho de superficie, por el transcurso del plazo de duración, la reversión; esto es, que el *dominus soli* hace suya la propiedad de lo construido o edificado (recobra vigencia el principio de accesión), sin necesidad de indemnización alguna. No obstante, aclara el precepto que las partes podrán pactar normas sobre la liquidación del régimen llegado el momento de la reversión.

La liquidación a la que hace referencia el texto normativo puede pactarse en el propio título constitutivo para una vez vencido el derecho, siendo válidos aquellos pactos que no se encuentren de frente con las limitaciones establecidas en el art. 1255 CC. Como se ha señalado en apartados anteriores¹⁴⁹, en el ámbito de las energías renovables, las partes pueden establecer que, vencido el plazo y llegado el momento de la reversión, lo instalado o implantado en el terreno siga siendo propiedad del superficiario, con la obligación de desmontaje y desmantelamiento, quedando el terreno libre y expedito. Lo habitual es que el dueño del terreno

147 NAVARRO VIÑUALES, J. M.: "El derecho de vuelo. El derecho de superficie", cit., p. 770.

148 Ídem.

149 Vid. supra apdo. 4. A) b) d').

sea ajeno a la actividad energética y no desee adquirir toda una infraestructura cuya vida útil ha vencido, unido a otros inconvenientes como la especialización del sector, los costes de retirada, el régimen de autorizaciones, etc.

b) Extinción de derechos reales y personales constituidos por el superficiario.

Otra de las consecuencias de la extinción del derecho de superficie —ya sea por la no construcción o edificación de conformidad con la ordenación territorial y urbanística en el plazo previsto en el título constitutivo o por el transcurso del plazo de duración del derecho— es la extinción *ipso iure* de toda clase de derechos reales o personales constituidos por el superficiario [art. 54.5 (III) TRLSRU].

Los derechos reales de terceros constituidos por el propietario del suelo — como la hipoteca— plantean cuestiones interesantes en relación con su eventual proyección sobre la propiedad superficiaria tras la extinción del derecho de superficie.

En los supuestos en que tales gravámenes recaigan sobre el terreno con anterioridad a la constitución del derecho de superficie, su eficacia queda, en principio, limitada al ámbito del derecho del concedente, sin extenderse automáticamente a la propiedad separada del superficiario. En consecuencia, una vez extinguido el derecho de superficie, dichos gravámenes no se proyectarán sobre lo edificado o construido, salvo que se hubiera pactado expresamente en el título constitutivo del derecho real de hipoteca su extensión a la futura propiedad superficiaria¹⁵⁰.

Por el contrario, cuando el gravamen es constituido por el propietario del suelo con posterioridad al nacimiento del derecho de superficie, su alcance queda necesariamente subordinado a la previa existencia de este, de modo que no puede perjudicar la posición jurídica del superficiario ni extenderse a su propiedad separada. En tales casos, extinguida la superficie, la reversión de lo edificado o construido al propietario del suelo se produce, con carácter general, libre de las cargas constituidas por este con posterioridad¹⁵¹.

En caso de confusión o consolidación, las cargas que recayeren sobre cada uno de los derechos (propietario del suelo y superficiario) continuarán siendo gravados separadamente hasta el transcurso del plazo del derecho de superficie, momento en el que se extinguirán las que afectaban al derecho de superficie (art. 54 *in fine* TRLSRU).

V. CONCLUSIONES.

¹⁵⁰ DE LA IGLESIA MONJE, M. I.: *El derecho de superficie*, cit., p. 249.

¹⁵¹ *Ídem*.

I.- Del trabajo realizado se colige que el derecho de superficie constituye un instrumento óptimo para la proyección de infraestructuras de energía renovable en suelo rústico, en un contexto marcado por la creciente demanda de este tipo de suelos para tales fines (especialmente, energía solar, eólica y termosolar), motivado por los procesos de transición energética impuestos por el ordenamiento nacional e internacional. Su fundamento principal es la neutralización temporal del principio de accesión —*superficies solo cedit*—, lo que viabiliza una disociación estructural entre la propiedad del suelo y el dominio superficiario de las instalaciones. Ante la presión que la transición energética ejerce sobre el suelo agrario, esta escisión dominical garantiza la seguridad jurídica al dotar de independencia a los aprovechamientos concurrentes sobre un mismo predio, protegiendo tanto al propietario del suelo como al superficiario.

II.- En cuanto al ordenamiento aplicable, resulta importante precisar que el TRLSRU regula al denominado derecho de superficie urbana, aplicable a todo derecho de superficie que tenga por objeto la “construcción” o “edificación”, independientemente de la catalogación del suelo (ya sea urbanizado o rural) y de los sujetos intervinientes, pues dicha normativa es considerada como básica y general, aplicable a todo tipo de suelo. Así, el derecho de superficie rústico ex el art. 30.3 RH, consistente en el derecho a plantar o sembrar, se regirá principalmente por el pacto, derivado de la autonomía de la voluntad, al considerarse excluido por una interpretación teleológica la aplicabilidad del TRLSRU. Por tanto, la implantación de infraestructuras de energía renovable en suelo rural, al no consistir —obviamente— en un acto de siembra o plantación a modo de superficie vegetal, deberá regirse por el TRLSRU al entenderse además la instalación de tal infraestructura como un acto “urbanizador”.

III.- Un corolario axil de esta investigación radica en la superación del sesgo puramente urbanístico del derecho de superficie, configurándose como una institución de naturaleza civil. Se confirma que el régimen sustantivo contenido en el TRLSRU ostenta una eficacia expansiva y transversal, resultando de plena aplicación al suelo en situación rural. Esta proyección normativa omnicomprensiva resulta vital para la praxis, por cuanto asegura un mínimo marco imperativo de garantías —singularmente, la limitación temporal máxima de 99 años y la preceptiva escritura pública e inscripción registral— que operan como presupuestos ineludibles para la financiación de los proyectos y la tutela de terceros adquirentes.

IV.- En cuanto al objeto del derecho de superficie, esto es, el acto de “construir” o “edificar” (en suelo ajeno), debe interpretarse de una manera evolutiva y sistemática, que supere la concepción tradicional constreñida a la construcción o edificación urbana. La fisonomía técnica y la vocación de permanencia de las

infraestructuras renovables exigen la subsunción en el concepto de “construcción” previsto en el art. 53.1 TRLSRU. Bajo este prisma hermenéutico, los parques fotovoltaicos, eólicos o termosolares operan como una “implantación fija y permanente” adherida al suelo, coincidiendo a su vez con la definición doctrinal de bien inmueble por incorporación.

V.- La configuración estructural realizada con este trabajo ha puesto de relieve la posibilidad de permitir compatibilizar los usos energéticos con los agrarios y ganaderos en el suelo rústico, a través de diversos instrumentos jurídico-reales (v.gr. uso o usufructo) o personales (v.gr. arrendamiento). La compatibilidad efectiva entre la explotación agro-ganadera y la generación energética exige un diseño negocial adaptado a cada caso concreto a través del título constitutivo. Al amparo del art. 1255 CC, los operadores pueden articular aspectos esenciales como la duración del derecho (teniendo en cuenta el límite temporal máximo), la obligación de construcción o instalación, su finalidad, el régimen y liquidación de la reversión, las condiciones de desmantelamiento, eventuales causas de extinción o incumplimiento, o las relaciones entre las partes y terceros ajenos a la relación superficiaria.

BIBLIOGRAFÍA

AA.VV.: *Curso de Derecho Civil III. Derechos reales y registral inmobiliario*, (coord. por F.J. SÁNCHEZ CALERO), 7ª ed., Tirant lo Blanch, Valencia, 2018.

AA.VV.: *Comentarios al Código Civil y compilaciones forales*, t. V, vol. I, arts. 333 a 391, (coord. por ALBALADEJO), Revista de Derecho Privado, 1980.

ALBALADEJO, M.: *Derecho civil III. Derecho de bienes*, vol. II. *Derechos reales en cosa ajena y Registro de la Propiedad*, 5ª ed., Bosch, Barcelona, 1983.

ALONSO PÉREZ, M. T.: "La temporalidad del derecho de superficie y los efectos de su extinción (principal inconveniente para que sirva de vía de acceso a la vivienda)", en AA.VV.: *Nuevas vías jurídicas de acceso a la vivienda*, (dir. M. T. ALONSO PÉREZ), Thomson Reuters, Cizur-Menor, 2018.

ARANDA RODRÍGUEZ, R.: "El derecho de superficie. Análisis de algunos de sus problemas jurídicos", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 759, 2017.

BARRAL, M. A., RUÍZ DÍEZ, A., PRADOS, M. J., GARCÍA-MARTÍN, R., y DELICADO, A.: "Energías renovables y cambios de usos del suelo en el sur de la Península Ibérica: una lectura territorial de la política energética", *Boletín de la Asociación de Geógrafos españoles*, (97), 2023, <https://doi.org/10.21138/bage.3356>.

BERNAD MAINAR, R.: "Derechos reales de nuevo cuño: a propósito de las afecciones y externalidades derivadas de la construcción de parques eólicos en suelo agrícola", *Actualidad Jurídica Iberoamericana*, núm. 16 bis, junio, 2022.

BLANQUER UBEROS, R.: *Acerca del derecho de superficie*, Colegios Notariales en España, Madrid, 2007.

BUSTOS MORENO, Y.: "Nuevas aplicaciones sobre los derechos reales de edificación ante el desarrollo sostenible", *CESCO*, núm. 48, 2023.

CASTÁN TOBEÑAS, J.: *Derecho Civil español, común y foral*, t. II. *Derecho de cosas*, 8ª ed., Reus, Madrid, 1951.

COLINA GAREA, R.: *La función social de la propiedad privada en la Constitución Española de 1978*, J.M. Bosch Editores, Barcelona, 1997.

DE LA IGLESIA MONJE, M. I.: *El derecho de superficie. Aspectos civiles y registrales*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 1996.

DE LOS MOZOS, J. L.: *El derecho de superficie en general y en relación con la planificación urbanística*, Ministerio de la Vivienda, Madrid, 1974.

DE PABLO CONTRERAS, P., MARTÍNEZ DE AGUIRRE ALDAZ, C., y PÉREZ ÁLVAREZ, M.: *Curso de Derecho Civil (III). Derechos reales*, 5ª ed., Edisofer, Madrid, 2020.

DE SALAS MURILLO, S.: "Tendencias recientes sobre el arrendamiento y el derecho de superficie en el marco del derecho a la vivienda", *Derecho Privado y Constitución*, núm. 23, enero-diciembre, 2009.

DE TORO, M. (1 de mayo de 2025). "La grave amenaza de las renovables para el olivar de Jaén", *El Debate*, consúltase en: https://www.eldebate.com/campo-y-caza/20250501/grave-amenaza-renovables-olivar-jaen_292976.html.

DEL CAMPO, S. G. (24 de abril de 2025). "Un gigante amenaza el campo en Valladolid", *Diario de Valladolid*, consúltase en: <https://www.diariodevalladolid.es/valladolid/250420/270033/gigante-solar-amenaza-campo-valladolid.html>.

DÍEZ-PICAZO, L., y GULLÓN BALLESTEROS, A.:

- *Sistema de Derecho Civil*, vol. III. *Derecho de cosas*, 2ª ed., Tecnos, Madrid, 1981.
- *Sistema de Derecho civil*, vol. III, t. II, 10ª ed., Tecnos, Madrid, 2019.

ESPÍN CÁNOVAS, D.: *Manual de Derecho Civil español*, 6ª ed., vol. II, Revista de Derecho Privado, Madrid, 1981.

ESPINET ASENCIO, J. M.: "Vivienda compartida y temporal. Usufructo. Derecho de superficie", en AA.VV.: *Tratado de la vivienda*, (dir. por M. CUENA CASAS y J. TEJEDOR BIELSA), Boletín Oficial del Estado, 2025.

FONT BOIX, V.: "El derecho de vuelo y el derecho de superficie", *RDN*, núm. 57, vol. 57-58, 1967.

GONZÁLEZ, J.: *El derecho de superficie*, Madrid, 1922.

GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M.: "Acercas del derecho de superficie urbano y sus modalidades", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 756.

GUILARTE ZAPATERO, V.: *El derecho de superficie*, Aranzadi, Pamplona, 1966.

GULLÓN BALLESTEROS, A.: *La superficie urbana (El derecho de superficie en la Ley del suelo y legislación hipotecaria)*, Universidad de Sevilla, 1960.

IGLESIAS-GONZÁLEZ, F.: “Nuevas herramientas urbanísticas para la promoción de viviendas”, *Ciudad y Territorio, Estudios Territoriales*, vol. LVII, núm. 225, otoño, 2025.

LACRUZ BERDEJO, J. L., SANCHO REBULLIDA, F. A., LUNA SERRANO, A., DELGADO ECHEVERRÍA, J., RIVERO HERNÁNDEZ, F., y RAMS ALBESA, J.: *Elementos de Derecho Civil III. Derechos reales*, vol. II, Dykinson, Madrid, 2001.

LAURENT, F.: *Principes de Droit Civil*, t. 50, 2ªed., 1876.

MARTÍNEZ DEL FRESNO, J.: “Reflexiones sobre la calificación civil y la tributación de las instalaciones solares fotovoltaicas y aerogeneradores en los impuestos sobre el tráfico de bienes”, *Revista de Contabilidad y Tributación CEF*, núm. 54, 2009.

MEDINA, M. A., y DONAIRE, G. (20 de mayo de 2025) “Qué hay tras los ‘100.000 olivos talados para plantas solares en Jaén’: números exagerados y rechazo por la pérdida de empleo”, *El País*, consúltese en: <https://elpais.com/clima-y-medio-ambiente/2025-05-20/que-hay-tras-los-100000-olivos-talados-para-plantas-solares-en-jaen-numeros-exagerados-y-rechazo-por-la-perdida-de-empleo.html>.

NAVARRO VIÑUALES, J. M.: “El derecho de vuelo. El derecho de superficie”, en AA.VV.: *Instituciones de Derecho Privado*, t. II, vol. I, (coord. por J.F. DELGADO DE MIGUEL), Civitas, Madrid, 2002.

O’CALLAGHAN MUÑOZ, X.: *Compendio de Derecho Civil*, t. III. *Derechos reales e hipotecario*, Revista de Derecho Privado, 1992.

PÉREZ-PÉREZ, B., DÍAZ-CUEVAS, P., y MARTÍN PEINADO, F. J.: “La energía solar: ¿Un nuevo uso ordinario del medio rural? Ocupación de suelos agrícolas en el sur de España”, *Hábitat y Sociedad*, núm. 17, 2024, <https://doi.org/10.12795/HabitatSociedad.2024.i17.03>.

PUIG BRUTAU, J.: *Fundamentos de Derecho Civil*, t. III, vol. II, 3ª ed., Bosch, Barcelona, 1979.

PUIG PEÑA, F.:

- *Compendio de Derecho civil español. Derechos reales*, 3ª ed., Pirámide, Madrid, 1976.
- *Tratado de Derecho Civil español*, t. III. *Derechos reales*, vol. I, Revista de Derecho Privado, Madrid, 1954.

RAMOS, M. (22 de mayo de 2025): “Los olivos centenarios andaluces en peligro por el avance fotovoltaico: el campo exige frenar las talas”, *elEconomista*,

consúltese en: <https://www.eleconomista.es/energia/noticias/13378319/05/25/los-olivos-centenarios-andaluces-en-peligro-por-el-avance-fotovoltaico-el-campo-exige-frenar-las-talas.html>.

ROCA SASTRE, R. M.:

- "Ensayo sobre el derecho de superficie", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 392-393, 1961.
- *Instituciones de Derecho hipotecario, t. III*, Bosch, Barcelona, 1942.

SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, A.: "El derecho de superficie rústica", en AA.VV.: *Derechos reales (tratado práctico interdisciplinar)*, (coord. por G. MUÑOZ RODRIGO y A. BUENO BIOT) (dir. J.R. DE VERDA BEAMONTE), Tirant lo Blanch, Valencia, 2023.

SÁNCHEZ ROMÁN, F.: *Estudios de Derecho Civil. Derechos reales, t. III*, 2ª ed., Madrid, 1900.

SCAEVOLA, Q. M.: *Código Civil, t. VI*, 6ª ed., Madrid, 1895.

SERRA RODRÍGUEZ, A.: "Los censos y el derecho de superficie", en AA.VV.: *Derechos reales (tratado práctico interdisciplinar)*, (coord. por G. MUÑOZ RODRIGO y A. BUENO BIOT) (dir. J. R. DE VERDA BEAMONTE), Tirant lo Blanch, Valencia, 2023.

SERRANO DE NICOLÁS, A.: "Derecho de superficie: su ayer y hoy en España", en AA.VV.: *Acciones populares. Contribuciones de Derecho Público y Privado romano* (coord. por M. E. ORTUÑO PÉREZ y J. A. BUENO DELGADO), vol. I, Dykinson, Madrid, 2025.

VALVERDE Y VALVERDE, C.: *Tratado de Derecho Civil español, t. II. Parte especial. Derechos reales*, 4ª ed., Valladolid, 1936.

VILALTA NICUESA, A. E.: *El derecho de superficie. La superficie rústica*, Bosch, Barcelona, 2008.

YABEN, M. (19 de diciembre de 2025) "La guerra entre olivos y placas solares entra en el escenario judicial 'ante la inminente tala', *El Debate*, consúltese en: https://www.eldebate.com/campo-y-caza/20251219/guerra-entre-olivos-placas-solares-entra-escenario-judicial-ante-inminente-tala_367027.html.