

# ¿Cuál es el alcance del derecho sobre el subsuelo?

Muchos propietarios tienen la creencia de que con la adquisición del terreno, y por tanto la propiedad del mismo, se puede actuar en el subsuelo sin ningún tipo de límite. Esta idea es errónea, ya que como bien indica este artículo, sus facultades de explotación vendrán determinadas por los aprovechamientos y usos que confiera la normativa a cada una de las parcelas.



**Miguel Reus**  
Abogado especialista en  
Derecho Urbanístico e  
Inmobiliario

Una de las cuestiones que se pueden plantear respecto del derecho de propiedad inmobiliaria es su alcance o límite espacial.

Parece evidente que en el plano horizontal o superficie éste vendría delimitado por los linderos de la finca, pero mayor dificultad puede entrañar su delimitación y prolongación vertical, tanto ascendente o vuelo, como descendente o subsuelo.

Cabría preguntarse hasta qué profundidad o altura alcanza el dominio de la finca y dentro de esta delimitación espacial qué facultades o usos pueden ejercitarse dentro del mismo.

El Código Civil nos arroja luz sobre el particular. En su artículo 350 realiza una afirmación rotunda y absolutista que podría conducir al carácter ilimitado de la titularidad del vuelo y del subsuelo, con las salvedades a las que se refiere el propio precepto.

Este artículo establece que *<<El propietario de un terreno es dueño de su superficie y de lo que está debajo de ella, y puede hacer en él las obras, plantaciones y excavaciones que le convengan, salvas las servidumbres, y con sujeción a lo dispuesto en las leyes sobre minas y Aguas y en los reglamentos de policía.>>*

El presente artículo tiene como objeto el alcance del derecho sobre el subsuelo por lo

que nos limitaremos a este aspecto.

¿Realmente contempla este artículo el derecho del propietario a hacer propio lo que existe en el subsuelo y a realizar las excavaciones y obras que le convengan, sin límite espacial?

La respuesta debe ser negativa, pues al amparo de la remisión a las servidumbres y demás normativa citada (minas, agua y reglamento de policía), llega a desnaturalizarse el contenido del precepto.

Ya el Código Civil hace mención a unas concretas limitaciones:

- Explotaciones mineras.- La actual normativa reguladora de las minas determina que nos encontramos, como regla general, en dominio público susceptible de explotación mediante concesión. Es cierta la existencia de distintas modalidades y supuestos, en los que no se va a entrar por no ser objeto de la presente nota.
- Recursos hídricos.- La ley de aguas declara, como regla general, su carácter público.

Estos ámbitos constituyen ya de por sí unas limitaciones al citado derecho al aprovechamiento del subsuelo, como también lo puede ser la normativa de protección del pa-



rimonio histórico español que califica entre otros de públicos los restos arqueológicos.

Los recursos naturales como pueden ser los mineros o los recursos hídricos constituyen una de las vertientes o posibles explotaciones del subsuelo.

Sin embargo, en la actualidad alcanza incluso mayor importancia, el uso del subsuelo con destino a infraestructuras (tales como canalizaciones varias, infraestructuras ferroviarias, incluido el metro, viario público...), o como susceptible de albergar otro tipo de construcciones o equipamientos públicos o privados, como pueden ser aparcamientos, trasteros, almacenes y

demás usos que el planeamiento autorice en dicho subsuelo.

Estos nuevos usos o explotaciones del subsuelo tienen su origen en la normativa urbanística y de ordenación territorial y básicamente en el planeamiento urbanístico municipal que asigna y marca las pautas o límites tanto de las construcciones a realizar sobre rasante como en el propio subsuelo.

El artículo 7 del Texto Refundido de la ley del suelo establece que <<El régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dis-

*“Será el planeamiento urbanístico y el resto de legislación sobre ordenación territorial la que determinará el alcance y los límites del derecho de propiedad”*

*“Es posible la existencia de propiedad privada bajo una plaza o espacio libre de titularidad pública, lo que supone separar el suelo del subsuelo”*

*puestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.>>*, quiere ello decir que será el planeamiento urbanístico y la demás legislación sobre ordenación territorial la que determinará el alcance y los límites del derecho de propiedad y que dicho contenido estará sujeto al cumplimiento, en su caso, de las obligaciones o cargas que dicha normativa imponga. En definitiva, será el planeamiento el que determine lo que puede hacerse o no en el subsuelo.

Si finalmente es la normativa urbanística la que determinará el uso o explotación susceptible de realizar en el subsuelo, será ésta la que marque el límite espacial o alcance del dominio privado sobre dicho subsuelo. En este sentido, la existencia de infraestructuras públicas que discurren por el subsuelo bajo fincas de titularidad privada y que no tengan incidencia en los derechos de los titulares de las fincas afectadas, no conllevaría el derecho de ser compensado por dicha infraestructura pública. A sensu contrario, si la infraestructura supusiera una merma en los derechos de uso y explotación del titular de la finca, sería susceptible de la correspondiente compensación.

La regulación de la ley del suelo da un giro a la concepción y alcance del derecho de propiedad incluyendo el subsuelo, superando el tenor literal de la regulación del Código Civil que atribuía al propietario el derecho sobre lo que existiera bajo la superficie del terreno, debiéndose acudir directamente al planeamiento municipal y demás normativa urbanística para conocer los concretos derechos y obligaciones de la propiedad y su subsuelo.

Ratifica lo anterior, la regulación del artículo 8 del mismo cuerpo legal que al referirse al vuelo y al subsuelo, dispone que *<<Las facultades referidas en los apartados anteriores alcanzan al vuelo y al subsuelo hasta donde determinen los instrumentos de ordenación urbanística, de conformidad con las leyes aplicables y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público.>>*

Este artículo es un claro ejemplo del carácter estatutario del suelo y subsuelo, siendo los instrumentos de ordenación urbanística y demás normativa la que determinarán sus posibilidades de explotación urbanística.



Los planes de Ordenación Urbana (POU) serán aquellos instrumentos urbanísticos que concreten los aprovechamientos, alcances y usos susceptibles de atribuir al subsuelo. Ejemplo de lo anterior, son las regulaciones bajo rasante de los planes, referidas especialmente al uso de aparcamiento.

Sentadas las anteriores premisas, es decir, que será la normativa sectorial (minas, recursos hídricos, normativa urbanística...) la que determine el alcance y límites del derecho sobre el subsuelo, surgen dos cuestiones relevantes:

- las relativas a la expropiación de fincas y su afectación o valoración del subsuelo.
- El derecho a propiedad separada del subsuelo.

La expropiación de fincas incluye de facto la del subsuelo, cuestión distinta es si este subsuelo recibe una valoración específica en los citados expedientes expropiatorios.

La regla general es que el subsuelo no determina partida específica en el justiprecio expropiatorio, con las siguientes salvedades:

- Sí, procede compensación en aquellas fincas en las que el subsuelo se encuentre en explotación conforme a la normativa sectorial de aplicación, por ejemplo, las explotaciones sujetas al a normativa de minas.
- En relación al aprovechamiento urbanístico, los supuestos en que se ha valorado por la Jurisprudencia el aprovechamiento bajo rasante es porque la concreta finca expropiada tenía reconocido este aprovechamiento. Es decir, la valoración del subsuelo sólo será admisible si los instrumentos de ordenación urbanística le atribuyen aprovechamiento lucrativo o si éste ya se ha materializado.

Por ejemplo, los aparcamientos, galerías comerciales bajo rasante.

Finalmente, el Texto Refundido de la ley del suelo de 2008 positiviza, en su artículo 17.4 una doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la jurisprudencia, relativa a los supuestos cada vez más comunes, de conjugar y compatibilizar un dominio público en superficie (viario, espacios libres) y un dominio y uso privado del subsuelo.

Estaríamos ante un supuesto de propiedades separadas de suelo y subsuelo, compatibilizándose el dominio público con el privado. El precepto de referencia determina la forma de proceder a la inscripción de este complejo inmobiliario.

Con este planteamiento es posible la existencia de propiedad privada bajo una plaza o espacio libre de titularidad pública, lo que supone separar el suelo del subsuelo.

Como conclusión, el avance tecnológico, la mayor explotación del suelo urbano, las propias necesidades de convivencia y la función social de la propiedad, han conllevado a que la concreción del derecho de propiedad sobre el subsuelo venga determinada por normativa sectorial (minas, recursos hídricos ...) y por la normativa urbanística, superándose aquella vocación inicial del Código Civil de que el propietario o dueño del terreno hará suyo lo que se encuentre debajo de su superficie, pudiendo realizar las construcciones y excavaciones oportunas.

Esta concepción estatutaria despliega sus efectos en las expropiaciones e indemnizaciones, pues solamente serán susceptibles de valoración aquellas explotaciones preexistentes y ajustadas a normativa o aquellas privaciones de aprovechamientos lucrativos reconocidos en el planeamiento.

Por todo ello, la respuesta a la cuestión planteada como título del presente comentario no puede ser otra que el límite espacial del derecho al subsuelo y sus facultades de explotación vendrá determinado por los aprovechamientos y usos que confiera la normativa a cada una de las parcelas. ●

*“El límite espacial del derecho al subsuelo y sus facultades de explotación vendrá determinado por los aprovechamientos y usos que confiera la normativa a cada una de las parcelas.”*