



Alberto Peláez Morales

Abogado-socio de Gaona, Palacios y Rozados Abogados



---

## Derecho de superficie: regulación y características

Entre los *iura in re aliena*, por su entidad y su creciente aplicación práctica, **el derecho de superficie ocupa un lugar preeminente**. Siendo derecho sobre cosa de otro no deja de ser derecho sobre cosa propia, mientras dura.

Este **derecho real** ha sufrido llamativos avatares en su configuración legal, que se explican por la casi inexistente regulación en el [Código civil\[1\]](#) que lo ha dejado en manos de las normas urbanísticas[2] en las sucesivas leyes del suelo y ordenación urbana.

Entretanto, el [Reglamento Hipotecario](#) también obtuvo su protagonismo al establecer en su artículo 16 los **requisitos de inscripción de los derechos del superficiario**, artículo posteriormente anulado - en su apartado 1 y el apartado 2 b y c - por la Sala Tercera del tribunal Supremo, en sentencias de 24 de febrero de 2000 y 31 de enero de 2001.

Tras las sucesivas leyes urbanísticas, es la actual [Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana](#), cuyo texto refundido fue aprobado por

SUSCRÍBETE >

para una conversión completa a PDF |