

foro de debate jurídico

El ámbito tridimensional de la propiedad inmueble

Carlos Rogel Vide

Catedrático de Derecho Civil

REUS
EDITORIAL

Foro de debate jurídico Reus
Miembros fundadores

Moisés Barrio Andrés (secretario), Martín Bassols Coma, Javier Borrego Borrego, Raúl Canosa Usera, Antonio Castán Pérez-Gómez, Luis Javier Cortés Domínguez, Valentín Cortés Domínguez (vice-presidente), Silvia Díaz Alabart, Federico Durán López, Enrique Giménez Reyna, Víctor Moreno Catena, Antonio Mozo Seoane, José Luis Piñar Mañas, Álvaro Rodríguez Bereijo (presidente), Carlos Rogel Vide (coordinador).

Foro de debate jurídico
Ponencias

Director de la Colección: Carlos Rogel Vide
Catedrático de Derecho Civil

Coordinador de la Colección: Moisés Barrio Andrés
Letrado del Consejo de Estado

**EL ÁMBITO
TRIDIMENSIONAL DE LA
PROPIEDAD INMUEBLE**

Carlos Rogel Vide
Catedrático de Derecho civil

REUS
EDITORIAL

Madrid, 2017

*A Valentín Cortés, muy buen
amigo en toda circunstancia.*

1. El artículo 350 del Código civil. Propiedad del terreno, de la superficie y de lo que está debajo de ella

El artículo 350 del Código civil, incluido en el Capítulo que trata, en el mismo, *De la propiedad en general* (artículos 348 a 352), establece:

El propietario de un terreno es dueño de su superficie y de lo que está debajo de ella y puede hacer, en él -en el terreno-, 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.

Como nos recuerda Don Jerónimo González, en un magnífico estudio sobre la materia que tiene casi cien años¹, aunque el artículo 350 referido no

¹ GONZÁLEZ, Jerónimo, “Extensión del derecho de propiedad en sentido vertical”, RCDI, 1925, p. 11 ss. La cita corresponde a la página 26.

hace referencia expresa al vuelo, al espacio aéreo, “por superficie no debe entenderse el lugar geométrico de dos dimensiones, sino más bien el suelo, con cuanto en él se apoya”.

Yendo más allá, Blasco y Cechini señalan²: “La tradición jurídica, la jurisprudencia (Sentencias del Tribunal Supremo de 11.XI.1919 y 10.XII.1980 -entre otras-) y la doctrina -al menos la mayoritaria, precisaría yo- han querido ver, en el artículo 350, una equiparación entre superficie y vuelo”.

Volveré, más adelante y con más detenimiento sobre ello. Ahora me interesa insistir en la idea de que el artículo 350 -y su contenido- está situado, en nuestro Código civil, en sede de propiedad en general y no en la del derecho de accesión, tratado -como es sabido- en un capítulo específico y amplio, que comprende los artículos 353 y siguientes”. Dentro de los mismos, el 353 establece que “la propiedad de los bienes da derecho, por accesión, a todo lo que ellos produce, o se les une o incorpora, natural o artificialmente”. El 358, por su parte, señala que -por regla muy general y con sujeción a lo dispuesto en el Código civil sobre el particular (arts. 358 a 365, señaladamente)- “lo

² BLASCO GASCÓ, Francisco y CECHINI ROSELL, Xavier, “Artículos 348 a 350”, en *Comentarios al Código civil* coordinados por Joaquín Rams, Tomo III, Barcelona, J. M. Bosch, año 2001, p. 95 ss. La cita corresponde a la página 133.

edificado, plantado o sembrado en predios ajenos... pertenece al dueño de los mismos”.

Podrían pensar algunos que en este último artículo podría haber tenido cabida, de un modo u otro, lo dicho en el 350, sobre todo si se piensa -cual hicieron los romanos, en determinados momentos y a decir del Maestro José Luis de los Mozos³-, que el dueño tiene “una facultad de ocupación sobre el vuelo y el subsuelo, por aplicación del aforismo *res nullius cedit occupanti*”, lo cual haría, a esta materia y siempre a decir del profesor De los Mozos, “inseparable del principio de accesión o, al menos, presupuesto del mismo”.

Cosa del genero debieron tener en la cabeza los redactores del Código de los franceses, cuyo artículo 552 -que abre, precisamente, la Sección que trata “Del derecho de accesión sobre las cosas inmuebles”- señala: *La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous*.

A mi parecer y viniendo a decir lo mismo, en lo que ahora consideramos, el artículo 552 del *Code* y el 350 nuestro, mejor está, lo dicho, en sede, propia, de propiedad -describiendo el ámbito de la misma respecto de los inmuebles, junto a las

³ DE LOS MOZOS, José Luis, “Delimitación de la propiedad en sentido vertical”, en *El derecho de propiedad: crisis y retorno a la tradición jurídica*, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1993, p. 290 ss. La cita corresponde a la página 290.

limitaciones que pudieran resultar para ella- que en sede de accesión, accesión que, respecto de los dichos inmuebles y en nuestro Derecho, como en otros, presupone la realización de edificaciones, plantaciones o siembras en suelos ajenos, así como las hechas, en los propios, con semillas o materiales ajenos.

Cosa bien distinta es delimitar, cual hace el artículo 350 de nuestro Código civil, el ámbito tridimensional de la propiedad inmueble, señalando -mejor o peor- hasta donde llega o puede llegar ésta, accesiones al margen.

**2. *Cuius est solum, eius est a caelo
usque ad centrum, a sidera usque ad
inferos*, pretendida regla relativa al
ámbito de la propiedad inmueble**

Se dice, también y al respecto, *ad superos usque ad profundum*, expresiones, todas ellas, con las que se quiere significar el alcance potencialmente ilimitado, sabidas las humanas fuerzas, de la propiedad de un inmueble, de un fundo, en sentido vertical -previa delimitación horizontal de sus lindes, de su perímetro- en el bien entendido de que se enfatiza, con las expresiones dichas, la dimensión vertical de un poder, a sabiendas de que nada ni nadie puede llegar a las estrellas, sabiéndose también, por quienes preconizan la máxima, que los infiernos no tienen, propiamente, acomodo en las entrañas de la tierra. Se trata, en tales casos y como

ÍNDICE

1. El artículo 350 del Código civil. Propiedad del terreno, de la superficie y de lo que está debajo de ella.....	7
2. <i>Cuius est solum, eius est a caelo usque ad centrum, a sidera usque ad inferos</i>, pretendida regla relativa al ámbito de la propiedad inmueble.....	11
2.1. Antecedentes y origen de la misma	12
2.2. Revisión crítica. Teoría del interés del propietario. El asunto en los códigos.....	16
2.3. Ámbito tridimensional de la propiedad inmueble. Necesidad de un replanteamiento de la cuestión.....	19
3. El suelo	25
3.1. Significado etimológico y jurídico; el suelo como parte delimitada de la superficie terrestre.....	25

3.2. El suelo y lo sembrado, plantado, edificado o construido encima o debajo; la propiedad inmueble como poliedro irregular.....	29
3.3. Irrelevancia del suelo sin subsuelo ni vuelo utilizable aparejado.....	32
4. El subsuelo.....	37
5. El vuelo.....	41
6. Extensión vertical del vuelo o del subsuelo. La pauta del interés del dueño.....	45
7. Supuestos singulares de pretendida utilización indiscriminada y gratuita del vuelo ajeno.....	51
7.1. Los <i>drones</i> . Drones y aeronaves. Seguridad y privacidad del propietario como valores protegibles.....	51
7.2. Las grúas. Posible juego de las reglas establecidas en el artículo 569 del Código civil como pautas determinantes de la utilización de las mismas en vuelo ajeno y de los límites de la utilización dicha.....	56
8. Limitaciones del dominio en el ámbito vertical.....	61
8.1. Limitaciones resultantes de la navegación aérea.....	63
8.2. Limitaciones conectadas con la energía eléctrica o la telefonía.....	64
8.3. Limitaciones resultantes de la legislación urbanística.....	66

8.4. Limitaciones y restricciones de obras o plantación de árboles.....	68
9. Supuestos, posibles y criticables, de abuso del derecho del propietario del subsuelo o del vuelo.....	69

