



CURSO/GUÍA PRÁCTICA DERECHO DE SUPERFICIE URBANO Y URBANÍSTICO.

Right to Build on Another's Land.



Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	24
Introducción.	25
PARTE PRIMERA.	27
Fundamentos del derecho de superficie urbano y urbanístico	27
Capítulo 1: Concepto, finalidad y evolución histórica del derecho de superficie urbano y urbanístico	27
1. Definición operativa y notas esenciales	27
a. Derecho real de edificar y/o mantener lo construido en suelo ajeno	27
b. Doble titularidad suelo/construcción y sus efectos	28
c. Encaje en el tráfico inmobiliario y urbanístico	28
2. Funciones económicas y de política pública	28
a. Movilización de suelo público para vivienda asequible	28
b. Optimización de patrimonio público del suelo	29
c. Regeneración urbana y gestión del riesgo presupuestario	29
3. Evolución histórica comparada	29
a. Raíces romano-germánicas y recepción en la codificación	29
b. Impulso centroeuropeo (Erbbaurecht) y expansión	29
c. Relectura contemporánea: vivienda social y energía	30
4. Posición sistemática entre los derechos reales de goce	30
a. Diferencias con usufructo (uso y disfrute vs. facultad de construir)	30
b. Diferencias con servidumbres (utilidad parcial vs. edificación autónoma)	30
c. Relación con el derecho de vuelo y la subedificación	30
5. Principios rectores aplicables	31
a. Autonomía de la voluntad y límites de orden público	31
b. Función social y destino urbanístico del suelo	31
c. Publicidad registral y oponibilidad erga omnes	31
6. Terminología internacional y equivalencias	31
a. Droit de superficie, diritto di superficie, Erbbaurecht, opstalrecht	31
b. Equivalentes funcionales en common law (leasehold, concessions)	31
c. Riesgos de traducción y cláusulas de equivalencia	31
Capítulo 2: Elementos constitutivos y estructura jurídica del derecho de superficie urbano y urbanístico	32
1. Elementos personales	32
a. Concedente: titular del dominio del suelo y legitimación	32
b. Superficiario: perfil, solvencia y aptitud objetiva	32
c. Terceros interesados: financiadores, arrendatarios, usuarios finales	33
2. Elementos reales	33
a. Objeto: suelo, vuelo y subsuelo; identificación catastral y registral	33
b. Construcción existente o futura; obras, fases y hitos	33
c. Aprovechamiento urbanístico y compatibilidad de usos	34

3. Elementos obligacionales y económicos	34
a. Canon: alzado, periódico, mixto e indexación	34
b. Prestaciones en especie: viviendas/locales, arrendamientos reservados	34
c. Repercusiones de costes, seguros y garantías de ejecución	35
4. Elementos formales	35
a. Escritura pública y contenido mínimo reforzado	35
b. Planos, memorias y anexos técnicos obligatorios	36
c. Condiciones resolutorias y garantías con trascendencia real	36
5. Duración y prórrogas.....	37
a. Plazo pactado y límites legales comparados	37
b. Mecanismos de renovación y derecho preferente	37
c. Impacto del plazo en la valoración y la bancabilidad	38
6. Efectos registrales	38
a. Inscripción constitutiva o declarativa según jurisdicción	38
b. Prioridad, tracto y coordinación con cargas preexistentes	38
c. Publicidad, certificaciones y cancelaciones	38
Capítulo 3: Diferencias esenciales entre derecho de superficie y usufructo en el contexto urbano y urbanístico	39
1. Naturaleza y contenido de facultades	39
a. Propiedad superficiaria vs. mero uso y disfrute.	39
b. Poder de disposición y gravamen hipotecario.	39
c. Facultades de edificar, conservar y reconstruir.	40
2. Duración y extinción	40
a. Plazos típicos: largos en superficie vs. vitalicios/temporales en usufructo.....	40
b. Reversión de lo edificado y consolidación del dominio.	40
c. Indemnizaciones y liquidaciones finales.	41
3. Transmisibilidad y garantías	41
a. Venta y cesión del derecho; sub-superficies.	41
b. Hipoteca y ejecución separada del suelo.	42
c. Limitaciones en el usufructo a título gratuito y legítimas.	42
4. Fiscalidad comparada.....	43
a. Tratamiento en impuestos directos.	43
b. IVA/VAT y AJD; exenciones en vivienda social.	43
c. Efectos en plusvalías e imposición local.	44
5. Usos preferentes.....	44
a. Vivienda asequible y equipamientos públicos.....	44
b. Energías renovables, logística y hotelería pública.....	45
c. Gestión patrimonial y optimización de balances.....	45
6. Riesgos y compliance	46
a. Riesgo de re-calificación del negocio jurídico.....	46
b. Protección del usuario final y control de precios.	47
c. Prevención de conflictos de dominio y servidumbres.	47
PARTE SEGUNDA.....	49
Sistemas jurídicos comparados del derecho de superficie urbano y urbanístico	49

Capítulo 4: Europa continental civilista aplicada al derecho de superficie urbano y urbanístico

.....	49
1. España.....	49
a. Texto refundido de suelo, reglamento hipotecario y práctica registral	49
b. Límites temporales, reversión y transmisión	49
c. Vivienda social, cooperativas y promoción delegada	50
2. Francia (droit de superficie).....	50
a. Configuración codicial y práctica notarial.....	50
b. Duración, canon y clausulado típico.....	50
c. Usos en vivienda social y equipamientos públicos	51
3. Italia (diritto di superficie).....	51
a. Regulación civil y articulación con piani urbanistici	51
b. Cesiones a cooperativas y concesiones municipales.....	51
c. Jurisprudencia y fiscalidad destacada	51
4. Alemania (Erbbaurecht)	52
a. Rasgos estructurales y robustez financiera	52
b. Erbbauzins, duración, herencia y transmisión.....	52
c. Aplicaciones en vivienda y dotacionales.....	52
5. Países Bajos y Bélgica (opstalrecht)	53
a. Configuración del derecho de opstal y duración	53
b. Interacción con erfpacht y concesiones públicas	53
c. Casuística urbana y energética	53
6. Otras jurisdicciones europeas.....	53
a. Austria y Suiza: soluciones funcionalmente equivalentes.....	53
b. Países nórdicos: building rights y tomterett.....	54
c. Tendencias de armonización en la UE	54

Capítulo 5: América Latina y el derecho de superficie urbano y urbanístico

1. México	55
a. Fuentes federales y estatales; vivienda social	55
b. Plazos, canon y reversión de lo edificado.....	56
c. Registro público de la propiedad y garantías	56
2. Argentina.....	56
a. Código Civil y Comercial: configuración del derecho	56
b. Aplicaciones municipales y cooperativas de vivienda	56
c. Jurisprudencia y fiscalidad aplicable.....	57
3. Chile	57
a. Normativa urbanística y concesiones demaniales	57
b. Usos industriales y residenciales	57
c. Registro de gravámenes y prioridad	57
4. Brasil	57
a. Estatuto da Cidade y superficie urbana.....	57
b. Programas habitacionales y PPP urbanas.....	58
c. Tributación y valoración	58
5. Colombia y Perú.....	58
a. Marco civil y urbanístico comparado	58

b. Duraciones, canon y exenciones	58
c. Estudios de caso en vivienda y energía	58
6. Lecciones regionales	59
a. Estándares contractuales recomendados	59
b. Bancabilidad y garantías preferidas	59
c. Buenas prácticas administrativas	60
Capítulo 6: Common law y modelos híbridos aplicables a fines urbanos y urbanísticos	61
1. Leasehold y long leases	61
a. Rasgos estructurales y duración	61
b. Ground rent, service charges y revisión	61
c. Registro y prioridad de cargas	61
2. Concessions y ground leases en EE. UU.	62
a. Contratos de larga duración en suelo público y privado	62
b. Financiación, tax abatements y PILOTs	62
c. Ejecución y remedies	62
3. Easements y air rights	62
a. Servidumbres funcionales y compra de derechos de vuelo	62
b. Transfer of Development Rights (TDR)	62
c. Coordinación con zoning y planificación	62
4. Hong Kong, Singapur y Japón	63
a. Modelos de leasehold estatal y cánones	63
b. Renovaciones y premium payments	63
c. Interacción con planeamiento urbano intensivo	63
5. Compatibilidad con el civil law	63
a. Cláusulas puente y equivalencias terminológicas	63
b. Elección de ley y foro en contratos transfronterizos	63
c. Riesgos de re-caracterización	63
6. Convergencias prácticas	64
a. Estructuras PPP y project finance	64
b. Garantías reales y step-in rights	64
c. Arbitraje internacional y enforcement	65
PARTE TERCERA	66
Constitución, régimen civil y registral del derecho de superficie urbano y urbanístico	66
Capítulo 7: Constitución del derecho de superficie: títulos, requisitos y verificación	66
1. Títulos constitutivos	66
a. Contrato privado con elevación a público	66
b. Escritura pública constitutiva y anexos técnicos	67
c. Contrato administrativo y concesión demanial	67
2. Contenido mínimo reforzado	67
a. Identificación de fincas, usos y plazos	67
b. Canon, indexación y garantías económicas	68
c. Condiciones resolutorias y penalidades	69
3. Due diligence previa	69
a. Urbanística y medioambiental	69

b. Registral y catastral	70
c. Técnica y de viabilidad económica	71
4. Inscripción y coordinación registral	71
a. Títulos inscribibles y tracto sucesivo	71
b. Requisitos de georreferenciación y coordinación	72
c. Publicidad material y fe pública	72
5. Oponibilidad frente a terceros	72
a. Prioridad registral y cargas preferentes	72
b. Arrendamientos y ocupaciones preexistentes	72
c. Medidas de saneamiento del título	72
6. Modificación del Derecho de Superficie	73
a. Novación objetiva y subjetiva	73
b. Ampliaciones de plazo y de objeto	73
c. Rectificaciones y subsanaciones	74
Capítulo 8: Derechos, obligaciones y remedios de las partes en el derecho de superficie ..	75
1. Concedente	75
a. Derecho a canon y a la reversión	75
b. Supervisión de obra, uso y conservación	75
c. Acciones por incumplimiento y resolución	75
2. Superficiario	76
a. Derecho de construir, explotar y disponer	76
b. Hipotecar el derecho y captar financiación	76
c. Indemnizaciones por mejoras y preferencia de renovación	76
3. Terceros financiadores y usuarios	76
a. Step-in rights y sustitución de concesionario	76
b. Subrogaciones y pactos de no terminación	77
c. Prioridades de cobro y garantías	77
4. Control de obra y mantenimiento	77
a. Hitos de proyecto y certificaciones	77
b. Plan de mantenimiento y seguros obligatorios	77
c. Penalidades por incumplimiento de niveles de servicio	77
5. Cambios de uso y adaptación normativa	78
a. Procedimientos de modificación urbanística	78
b. Cláusulas de hardship y reequilibrio económico	78
c. Revisión del canon y de los plazos	78
6. Terminación anticipada	78
a. Causas y procedimiento	78
b. Liquidación e inventario de bienes	78
c. Entrega y recepción formal (handover)	79
Capítulo 9: Extinción, reversión y cancelación registral en el derecho de superficie	80
1. Causas de extinción	80
a. Plazo, cumplimiento de condición y renuncia	80
b. Incumplimiento grave y resolución	80
c. Expropiación y fuerza mayor prolongada	81
2. Reversión de lo edificado	81

a. Alcance de la reversión y estado de conservación	81
b. Criterios de indemnización (si procede)	81
c. Recepción, acta y transmisión posesorio-registral	81
3. Cancelación registral	81
a. Títulos cancelatorios y documentos hábiles	81
b. Coordinación con hipotecas y cargas	82
c. Efectos frente a terceros poseedores	82
4. Reconstrucción y siniestros	82
a. Seguro decenal, TRC y coberturas complementarias	82
b. Obligación de reconstruir y límites	82
c. Pérdida total y liquidación	82
5. Insolvencia de las partes	83
a. Concurso del superficiario: continuidad y venta de la unidad productiva	83
b. Concurso del concedente: protección del derecho	83
c. Tratamiento del canon y de las garantías	83
6. Litigios y remedios	83
a. Acciones reivindicatorias y confesión de dominio	83
b. Medidas cautelares y posesión interina	83
c. Arbitraje y mediación especializada	84
PARTE CUARTA.	85
Planeamiento, gestión urbanística y derecho de superficie	85
Capítulo 10: Planeamiento urbano y compatibilidad del derecho de superficie	85
1. Calificación y usos urbanísticos.....	85
a. Compatibilidad del uso proyectado.....	85
b. Dotaciones, estándares y reservas	86
c. Cesiones y aprovechamientos	86
2. Licencias y títulos habilitantes	86
a. Licencia de obras y actividad	86
b. Declaraciones responsables y comunicaciones previas	87
c. Plazos, caducidades y prórrogas	87
3. Gestión urbanística y reparcelaciones.....	87
a. Parcelación y divisiones horizontales	87
b. Bases de actuación y juntas de compensación	88
c. Integración del derecho de superficie en proyectos de urbanización	88
4. Patrimonio público del suelo	88
a. Afectación, desafectación y enajenación	88
b. Adjudicación del derecho por licitación	88
c. Control de destino y reintegro por desvío	89
5. Dotacionales y equipamientos.....	89
a. Residencias, educativos, sanitarios y sociales	89
b. Estándares de servicio y niveles de calidad	89
c. Reversión anticipada por interés público	89
6. Regeneración y rehabilitación urbana.....	90
a. Áreas de regeneración y rehabilitación	90
b. Rehabilitación energética y fondos verdes	90

c. Coordinación con ayudas públicas.....	90
--	----

Capítulo 11: Subsuelo, derecho de vuelo y estructuras complejas en proyectos urbanísticos

1. Subsuelo urbano	91
a. Aparcamientos, galerías de servicios y redes	91
b. Titularidad y derechos compatibles	91
c. Seguridad, accesos y servidumbres	91
2. Derecho de vuelo y sobreelevación	92
a. Configuración jurídica y registral	92
b. Integración en propiedad horizontal	92
c. Cuotas y régimen de gastos	92
3. Propiedad horizontal atípica	93
a. División por usos superpuestos	93
b. Estatutos y gobierno de complejos inmobiliarios	93
c. Coordinación de seguros y mantenimiento	93
4. Interfaces público-privadas	93
a. Pasos elevados, pasarelas y estaciones	93
b. Intermodalidad y servidumbres de paso	93
c. Responsabilidad y asignación de riesgos	94
5. Convivencia de derechos	94
a. Superficie + usufructo + arrendamientos	94
b. Prioridades y reglas de conflicto	95
c. Reglas de extinción y subsistencia	95
6. Casuística internacional	96
a. Hubs de transporte y centros comerciales	96
b. Campus universitarios y hospitales	96
c. Parques empresariales y tecnológicos	97

PARTE QUINTA. 98

Financiación, bancabilidad y modelización en el derecho de superficie.....	98
---	-----------

Capítulo 12: Bancabilidad del derecho de superficie en proyectos urbanos y urbanísticos. 98

1. Análisis de riesgos para financiadores.....	98
a. Riesgo de título y de permisos.....	98
b. Riesgo de construcción y de demanda	98
c. Riesgo regulatorio y de canon	99
2. Estructuras de financiación.....	99
a. Préstamo con garantía hipotecaria sobre el derecho	99
b. Financiación mezzanine y subordinada.....	99
c. Project finance y SPV	100
3. Covenants y seguridad financiera	100
a. DSCR, reservas y cash sweep	100
b. Seguros exigidos y cesión de indemnizaciones	100
c. Step-in rights y acuerdos directos	100
4. Valoración del derecho para garantía	100
a. Metodología de flujos descontados	100
b. Valor de reversión y horizonte de plazo.....	101

c. Sensibilidades de canon y ocupación	101
5. Instrumentos de apoyo público	101
a. Avals, garantías y fondos de compensación	101
b. Créditos blandos y bonificaciones	101
c. Subvenciones condicionadas a hitos	101
6. Mercado secundario y titulización	101
a. Cesión de derechos y securitización	101
b. Rating y disclosure para inversores	102
c. Cláusulas de no oposición del concedente	102
Capítulo 13: Modelización financiera aplicada al derecho de superficie	103
1. Estructura del modelo	103
a. Inputs clave: plazos, canon, inversión y rentas	103
b. Cronograma de obra y puesta en servicio	104
c. Módulos de deuda y reservas	104
2. Métricas de decisión	105
a. VAN, TIR y payback	105
b. Ratio de cobertura (DSCR, LLCR)	105
c. Escenarios optimista/base/pesimista	105
3. Gestión del canon	105
a. Canon fijo vs. variable vs. mixto	105
b. Indexación y topes (caps/floors)	105
c. Fórmulas de revisión y reequilibrio	106
4. Reversión y valor terminal	106
a. Opciones de compra/venta al vencimiento	106
b. Tratamiento del valor de reposición	106
c. Curva de depreciación de activos	106
5. Sensibilidades y stress tests	106
a. Costes de construcción, tipos de interés y inflación	106
b. Ocupación, rentas y morosidad	106
c. Variación de fiscalidad y subvenciones	106
6. Informes para comité de riesgos	107
a. Matriz de riesgos y mitigaciones	107
b. Term sheet y condiciones precedentes	107
c. Plan de monitorización post-cierre	107
PARTE SEXTA.	108
Fiscalidad y contabilidad del derecho de superficie	108
Capítulo 14: Fiscalidad comparada del derecho de superficie urbano y urbanístico	108
1. Impuestos directos	108
a. Personas físicas: rendimientos e imputaciones	108
b. Sociedades: reconocimiento de ingresos y amortizaciones	108
c. Deducciones y compensación de bases	109
2. Impuestos indirectos	109
a. IVA/VAT: sujeción, devengo y exenciones	109
b. Transferencias patrimoniales y AJD	109

c. Inversión del sujeto pasivo y prorrata	110
3. Tributación local	110
a. Impuesto sobre bienes inmuebles	110
b. Plusvalías e incrementos de valor	110
c. Tasas y contribuciones especiales	111
4. Programas y beneficios fiscales	111
a. Vivienda social y alquiler asequible	111
b. Renovables y eficiencia energética	111
c. Rehabilitación y regeneración urbana	111
5. Fiscalidad internacional.....	112
a. Retenciones transfronterizas y convenios de doble imposición	112
b. Establecimiento permanente y nexus	112
c. Precios de transferencia en grupos	112
6. Gestión del cumplimiento	113
a. Cláusulas fiscales contractuales	113
b. Calendario y declaraciones.....	113
c. Controversias y procedimientos amistosos	113
Capítulo 15: Contabilidad, valoración y reporting del derecho de superficie	114
1. Reconocimiento contable.....	114
a. Clasificación del derecho y del activo construido	114
b. IFRS/NIIF vs. GAAP locales.....	114
c. Arrendamientos (IFRS 16) y contratos de servicios	115
2. Valoración inicial y posterior	115
a. Coste y valor razonable	115
b. Deterioro y reversión	115
c. Depreciación y componentes significativos	116
3. Canon y contraprestaciones	116
a. Periodificación de ingresos y gastos.....	116
b. Componentes variables y contingentes	116
c. Descuento financiero e intereses implícitos.....	116
4. Reversión y cierre	117
a. Baja del activo y resultados	117
b. Provisiones y obligaciones de desmantelamiento	117
c. Presentación en estados financieros	117
5. Informes de valoración	117
a. Método comparativo y residual	117
b. ECO/USPAP/RICS y estándares internacionales	117
c. Dictámenes periciales en litigios.....	118
6. Auditoría y control interno	118
a. Evidencia de derechos y cargas	118
b. Trazabilidad de hitos y certificaciones	118
c. Riesgos clave y cartas de manifestaciones	118
PARTE SÉPTIMA.	119
Riesgos, seguros, medioambiente y controversias en el derecho de superficie	119

Capítulo 16: Matriz de riesgos y seguros en proyectos con derecho de superficie119

1. Identificación y asignación de riesgos	119
a. Riesgo de título, permisos y licencias	119
b. Riesgo de construcción, costes y plazo	120
c. Riesgos de operación, demanda y fuerza mayor	120
2. Seguros obligatorios y recomendables	120
a. Todo Riesgo Construcción (TRC) y responsabilidad civil	120
b. Decenal, daños materiales y pérdida de beneficios	121
c. Medioambientales y ciber-riesgos	121
3. Cláusulas contractuales de mitigación	121
a. Garantías de cumplimiento y performance bonds	121
b. Retenciones, penalidades y liquidated damages	122
c. Step-in y sustitución del operador	122
4. Continuidad de negocio	122
a. Planes de contingencia y resiliencia	122
b. Protocolos de emergencia y handover	123
c. Reposición prioritaria de servicios esenciales	123
5. Revisión extraordinaria y reequilibrio	123
a. Hardship, cambio legislativo y factum principis	123
b. Fórmulas de reparto de impacto	123
c. Procedimiento, plazos y prueba	124
6. Gobierno del riesgo	124
a. Comité de seguimiento y KPIs	124
b. Auditorías técnicas y financieras	124
c. Informes periódicos a financiadores y concedente	124

Capítulo 17: Medioambiente, ESG y sostenibilidad aplicados al derecho de superficie.....125

1. Cumplimiento ambiental	125
a. Evaluación de impacto y autorizaciones	125
b. Suelos contaminados y responsabilidad	125
c. Residuos de construcción y circularidad	126
2. Eficiencia energética y taxonomía verde	126
a. Estándares de construcción sostenible	126
b. Elegibilidad para financiación verde	126
c. Reporting de alineamiento (EU Taxonomy)	126
3. Derechos de los usuarios y comunidad	127
a. Accesibilidad universal y habitabilidad	127
b. Participación pública y consultas	127
c. Transparencia y protección de consumidores	127
4. Cláusulas ESG en contratos de superficie	127
a. Indicadores medibles y verificación	127
b. Incentivos y penalizaciones	128
c. Auditorías y disclosure	128
5. Economía circular y fin de vida	128
a. Deconstrucción y reutilización de materiales	128
b. Responsabilidad de desmantelamiento	128

c. Valorización en la reversión	128
6. Certificaciones y estándares	129
a. BREEAM, LEED y WELL.....	129
b. ISO 14001 / 50001	129
c. Garantías de origen y PPAs	129
Capítulo 18: Resolución de controversias y arbitraje en el derecho de superficie	130
1. Prevención y gestión temprana del conflicto.....	130
a. Cláusulas de negociación escalonada.....	130
b. Mediación y adjudicación técnica.	130
c. Expert determination.....	130
2. Jurisdicción y competencia	131
a. Fuero judicial vs. arbitraje.	131
b. Medidas cautelares y urgencia.....	131
c. Reconocimiento y ejecución internacional.....	131
3. Arbitraje comercial y de inversión	131
a. CCI, LCIA y centros regionales.	131
b. Disputas con entidades públicas (inmunidades).	132
c. Tratados de inversión y expropiación indirecta.....	132
4. Prueba y peritaciones.....	132
a. Pericial técnica, urbanística y de valoración.....	132
b. Documentos registrales y trazabilidad.	132
c. Gestión del expediente digital.	132
5. Remedios y reparación.....	133
a. Cumplimiento específico y ejecución de obras.	133
b. Indemnización por lucro cesante.	133
c. Resolución y liquidación del contrato.....	133
6. Estrategia procesal.....	133
a. Preservación de pruebas y cadena de custodia.	133
b. Comunicación con financiadores y aseguradoras.	133
c. Plan de salida y continuidad del servicio.	134
PARTE OCTAVA.....	135
Sectores y supuestos del derecho de superficie	135
Capítulo 19: Vivienda social, cooperativas y alquiler asequible con derecho de superficie.....	135
1. Modelos de colaboración público-privada	135
a. Cesión de suelo con canon y condiciones de destino.....	135
b. Cooperativas de cesión de uso	135
c. Promoción delegada y gestor operador	136
2. Diseño contractual y pliegos.....	136
a. Duración, canon y control de rentas	136
b. Obligaciones de obra y plazos	137
c. Mecanismos de reposición y mantenimiento.....	137
3. Financiación y ayudas	137
a. Préstamos sindicados y garantías públicas.....	137
b. Subvenciones condicionadas a KPI sociales	138

c. Bonificaciones fiscales locales	138
4. Gestión del parque y reversión	138
a. Sistemas de asignación y rotación	138
b. Protocolos de entrega y auditoría final	139
c. Rehabilitación previa a la reversión	139
5. Protección del usuario final	139
a. Reglas de transparencia y alquiler asequible	139
b. Mediación social y prevención de impagos	140
c. Resolución de conflictos vecinales	140
6. Casos internacionales	140
a. Barcelona, París y Viena	140
b. São Paulo y Ciudad de México	141
c. Hamburgo y Ámsterdam	141
Capítulo 20: Energías renovables, industrial, logística y otros usos con derecho de superficie	142
1. Fotovoltaica y eólica	142
a. Títulos de superficie sobre cubiertas y suelo rústico	142
b. Plazos, servidumbres de evacuación y repotenciación	142
c. Desmantelamiento y garantías de reposición	143
2. Industrial y logística	143
a. Polígonos y parques tecnológicos	143
b. Cláusulas de rendimiento mínimo	143
c. Seguridad y prevención de riesgos	143
3. Hotelería, dotacionales y terciario	144
a. Hoteles en suelo público y categoría mínima	144
b. Residencias de mayores y educativos	144
c. Centros comerciales y hubs de transporte	144
4. Aparcamientos y movilidad	144
a. Subsuelo público y explotación por superficie	144
b. Integración con movilidad eléctrica	144
c. Tarifación dinámica y control público	145
5. Mixtos y regeneración urbana	145
a. Uso residencial + terciario + equipamientos	145
b. Fases, lotes y coordinación de operadores	145
c. Estructuras de gobernanza del complejo	145
6. Casos y lecciones aprendidas	146
a. Cláusulas críticas que evitar	146
b. Matrices de riesgo sectoriales	146
c. Indicadores de éxito y bancabilidad	147
PARTE NOVENA.	148
Herramientas, checklists y formularios del derecho de superficie	148
Capítulo 21: Checklists previos — Due Diligence urbanística, registral, técnica y medioambiental	148
CHECKLIST — Ejemplo completo de Due Diligence Previa para un Proyecto en Derecho de Superficie	

.....	148
Sección 1. Due Diligence urbanística	148
Sección 2. Due Diligence registral y catastral	149
Sección 3. Due Diligence técnica	149
Sección 4. Due Diligence medioambiental	149
Sección 5. Due Diligence financiera y fiscal	150
Sección 6. Informe ejecutivo y decisión GO/NO GO	150
Capítulo 22: Checklists de constitución, escritura y registro del derecho de superficie.....	151
CHECKLIST — Ejemplo completo de Escritura y Registro de un Derecho de Superficie	151
Sección 1. Preparación de la escritura	151
Sección 2. Cláusulas esenciales	152
Sección 3. Anexos técnicos y urbanísticos.....	152
Sección 4. Presentación registral	152
Sección 5. Coordinación con financiadores.....	153
Sección 6. Cierre y checklist final	153
Capítulo 23: Checklists de ejecución de obra, operación y reversión	154
CHECKLIST — Ejemplo completo de Ejecución, Operación y Reversión de un Proyecto en Derecho de Superficie	154
Sección 1. Inicio de obra.....	154
Sección 2. Seguimiento y certificaciones.....	154
Sección 3. Puesta en servicio.....	155
Sección 4. Operación	155
Sección 5. Incidencias y siniestros.....	155
Sección 6. Reversión.....	156
Capítulo 24: Formularios contractuales base internacionales.....	157
FORMULARIO Nº 1 — CONTRATO PRIVADO DE CESIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE (MODELO INTERNACIONAL).....	157
Sección 1. Datos identificativos.....	157
Sección 2. Alcance, canon y plazo	157
Sección 3. Garantías y seguros	157
Sección 4. Obligaciones principales del superficiario	157
Sección 5. Resolución y reversión	158
Sección 6. Legislación y fuero.....	158
FORMULARIO Nº 2 — ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE	158
Sección 1. Intervinientes	158
Sección 2. Descripción del bien y título.....	158
Sección 3. Cláusulas esenciales	158
Sección 4. Penalidades y seguros	158
Sección 5. Anexos	158
Sección 6. Reglas registrales.....	158
FORMULARIO Nº 3 — CONTRATO ADMINISTRATIVO / CONCESIÓN DEMANIAL DE SUPERFICIE	159
Sección 1. Objeto, destino y niveles de servicio	159
Sección 2. Control público y sanciones	159
Sección 3. Reversión y recepción	159
FORMULARIO Nº 4 — CONTRATO DE HIPOTECA SOBRE DERECHO DE SUPERFICIE.....	159
Sección 1. Datos de la operación.....	159
Sección 2. Garantía y extensión	159

Sección 3. Prioridad registral.....	160
Sección 4. Ejecución y subrogaciones	160
FORMULARIO Nº 5 — CONVENIO DE PRÓRROGA / RENOVACIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE	160
Sección 1. Antecedentes	160
Sección 2. Revisión de canon y condiciones	160
Sección 3. Garantías adicionales	160
Sección 4. Inscripción registral	160
FORMULARIO Nº 6 — DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA Y DIVISIÓN HORIZONTAL EN RÉGIMEN DE SUPERFICIE	160
Sección 1. Datos previos.....	160
Sección 2. Memoria y cuadros de superficies	161
Sección 3. Estatutos y reglamento de régimen	161
Sección 4. Inscripción y distribución de cuotas	161
Capítulo 25: Plantillas de licitación y pliegos	162
FORMULARIO Nº 31 — PLIEGO TIPO PARA VIVIENDA SOCIAL.....	162
Sección 1. Objeto y destino	162
Sección 2. Criterios de adjudicación (técnicos y económicos)	162
Sección 3. Penalidades y resolución.....	162
FORMULARIO Nº 32 — PLIEGO TIPO PARA ENERGÍA FOTOVOLTAICA EN CUBIERTAS	163
Sección 1. Requisitos técnicos mínimos	163
Sección 2. Canon y reparto de ahorros	163
Sección 3. Obligaciones de mantenimiento	163
FORMULARIO Nº 33 — PLIEGO TIPO PARA HOTEL PÚBLICO	163
Sección 1. Estándares de servicio.....	163
Sección 2. Inversiones obligatorias	163
Sección 3. Auditoría y control público.....	163
FORMULARIO Nº 34 — PLIEGO TIPO PARA APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO.....	163
Sección 1. Explotación y tarifas	163
Sección 2. Seguridad y mantenimiento	164
Sección 3. Reversión y entrega.....	164
FORMULARIO Nº 35 — DOCUMENTOS DE OFERTA Y DECLARACIONES	164
Sección 1. Modelo de proposición económica.....	164
Sección 2. Declaraciones responsables	164
Sección 3. Compromiso de constitución de garantías.....	164
FORMULARIO Nº 36 — CUADROS COMPARATIVOS DE EVALUACIÓN.....	164
Sección 1. Ponderaciones y scoring.....	164
Sección 2. Fórmulas de desempate	164
Sección 3. Actas y resoluciones	165
Capítulo 26: Modelos de informes, certificaciones y actas.....	166
FORMULARIO Nº 37 — INFORME DE VIABILIDAD URBANÍSTICA	166
Sección 1. Cumplimiento de planeamiento.....	166
Sección 2. Riesgos y condicionantes	166
Sección 3. Recomendaciones	166
FORMULARIO Nº 38 — INFORME DE VALORACIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE.....	167
Sección 1. Metodología y supuestos	167
Sección 2. Resultados y sensibilidades	167

Sección 3. Conclusiones	167
FORMULARIO Nº 39 — CERTIFICACIÓN DE OBRA / HITO INTERMEDIO	167
Sección 1. Formato y requisitos	167
Sección 2. Firmas y responsabilidades	167
Sección 3. Circuito de pagos.....	167
FORMULARIO Nº 40 — ACTAS CLAVE DEL PROYECTO.....	168
Sección 1. Acta de replanteo	168
Sección 2. Acta de terminación y puesta en servicio	168
Sección 3. Incidencias y acuerdos	168
FORMULARIO Nº 41 — CERTIFICADO DE SEGURO Y GARANTÍAS	168
Sección 1. Coberturas y vigencias	168
Sección 2. Endosos a favor del concedente y financiadores	168
Sección 3. Renovaciones y cancelaciones	168
FORMULARIO Nº 42 — INFORME DE SEGUIMIENTO PARA FINANCIADORES	169
Sección 1. Estado de obra/operación (Q3-2028)	169
Sección 2. KPIs y covenants	169
Sección 3. Planes de acción	169
Capítulo 27: Formularios sectoriales de vivienda social y alquiler asequible	170
FORMULARIO Nº 7 — PLIEGO DE CLÁUSULAS PARA CESIÓN DE SUPERFICIE CON DESTINO A VIVIENDA SOCIAL	170
Sección 1. Objeto, plazo y canon.....	170
Sección 2. Requisitos de adjudicatarios y control de rentas	170
Sección 3. Reversión y penalidades.....	171
FORMULARIO Nº 8 — CONTRATO DE PROMOCIÓN DELEGADA EN DERECHO DE SUPERFICIE....	171
Sección 1. Obligaciones de construcción y plazos.....	171
Sección 2. KPIs de calidad y sostenibilidad.....	171
Sección 3. Garantías y terminación anticipada	171
FORMULARIO Nº 9 — CONVENIO COOPERATIVO DE CESIÓN DE USO EN RÉGIMEN DE SUPERFICIE	171
Sección 1. Gobierno y cuotas de uso.....	171
Sección 2. Fondo de reserva y mantenimiento	172
Sección 3. Transmisión de derechos de uso	172
FORMULARIO Nº 10 — CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SOCIAL VINCULADO A SUPERFICIE...	172
Sección 1. Duración, renta y actualización	172
Sección 2. Protección de usuarios vulnerables	172
Sección 3. Resolución y realojos.....	173
FORMULARIO Nº 11 — ACTA DE REVERSIÓN DE PARQUE DE VIVIENDA SOCIAL	173
Sección 1. Inventario y estado de conservación	173
Sección 2. Liquidación y compensaciones.....	173
Sección 3. Entrega posesorio-registral	173
FORMULARIO Nº 12 — ADDENDA TIPO DE REEQUILIBRIO ECONÓMICO Y CAMBIO DE OPERADOR	174
Sección 1. Reequilibrio económico	174
Sección 2. Cambio de fase / uso	174
Sección 3. Sustitución de operador	174
Capítulo 28: Formularios sectoriales de energía renovable	175
FORMULARIO Nº 13 — CONTRATO DE DERECHO DE SUPERFICIE PARA PLANTA FOTOVOLTAICA EN	

SUELO	175
Sección 1. Objeto, plazo y canon variable	175
Sección 2. Servidumbres de evacuación y accesos	175
Sección 3. Desmantelamiento y garantías	176
FORMULARIO Nº 14 — CONTRATO DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE CUBIERTAS PARA FOTVOLTAICA	176
Sección 1. Reparto de consumos y vertidos	176
Sección 2. Mantenimiento y responsabilidad	176
Sección 3. Reversión y reposición de cubiertas	176
FORMULARIO Nº 15 — CONTRATO DE SUPERFICIE PARA PARQUE EÓLICO	177
Sección 1. Emplazamiento, aerogeneradores y servidumbres	177
Sección 2. Ruido, sombras y distancias	177
Sección 3. Desmantelamiento y restauración	177
FORMULARIO Nº 16 — ACUERDO DE INTERCONEXIÓN Y SERVIDUMBRES ASOCIADAS.....	177
Sección 1. Trazado y permisos	177
Sección 2. Indemnizaciones y reposición	178
Sección 3. Coordinación con TSO/DSO.....	178
FORMULARIO Nº 17 — PPA (POWER PURCHASE AGREEMENT) VINCULADO A SUPERFICIE — MODELO SÍNTESIS	178
Sección 1. Precio, indexación y take-or-pay	178
Sección 2. Garantías de suministro	178
Sección 3. Fuerza mayor y terminación.....	178
FORMULARIO Nº 18 — ACTA DE REVERSIÓN ENERGÉTICA	179
Sección 1. Checklist técnico-ambiental	179
Sección 2. Certificados de desmantelamiento	179
Sección 3. Cierre registral y fiscal	179
Capítulo 29: Formularios sectoriales industrial, logístico, hotelero y dotacional	180
FORMULARIO Nº 19 — CONTRATO DE SUPERFICIE PARA NAVE INDUSTRIAL / LOGÍSTICA	180
Sección 1. Estándares constructivos y cross-docking	180
Sección 2. SLA operativos y horarios	180
Sección 3. Seguridad, ADR y prevención	180
FORMULARIO Nº 20 — CONTRATO DE SUPERFICIE PARA HOTEL EN SUELO PÚBLICO	181
Sección 1. Categoría mínima y estándares de marca	181
Sección 2. Capex de rehabilitación y Opex.....	181
Sección 3. Limitaciones a transmisión y gravamen	181
FORMULARIO Nº 21 — CONTRATO DE SUPERFICIE PARA RESIDENCIA DE MAYORES / EQUIPAMIENTO SOCIAL.....	181
Sección 1. Capacidad, ratios de personal y servicios.....	181
Sección 2. Control público y auditorías	181
Sección 3. Protocolos de emergencia y continuidad.....	181
FORMULARIO Nº 22 — CONTRATO DE SUPERFICIE PARA APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO	182
Sección 1. Plazas, tarifas y rotación.....	182
Sección 2. Seguridad, ventilación y PCI	182
Sección 3. Reversión y estado de entrega.....	182
FORMULARIO Nº 23 — CONVENIO PARA CENTROS EDUCATIVOS Y SANITARIOS (RÉGIMEN DE SUPERFICIE).....	182

Sección 1. Niveles de servicio y certificaciones	182
Sección 2. Plan de mantenimiento y sustitución de equipos	182
Sección 3. Régimen de inspección y sanciones	182
FORMULARIO Nº 24 — ADDENDA DE VARIACIÓN Y CLAIMS (INDUSTRIAL-LOGÍSTICO / HOTELERO / DOTACIONAL).....	183
Sección 1. Modificaciones de obra	183
Sección 2. Reequilibrio por cambio normativo	183
Sección 3. Liquidación de controversias.....	183
Capítulo 30: Plantillas financieras, matrices de riesgo y term sheets	184
FORMULARIO Nº 25 — MODELO FINANCIERO BASE (ESTRUCTURA)	184
Sección 1. Inputs, supuestos y hojas de salida	184
Sección 2. Deuda, reservas y covenants.....	184
Sección 3. Sensibilidades y stress tests	185
FORMULARIO Nº 26 — MATRIZ DE RIESGO SECTORIAL CONSOLIDADA.....	185
Sección 1. Vivienda social	185
Sección 2. Energías renovables	185
Sección 3. Industrial y hotelero	185
FORMULARIO Nº 27 — TERM SHEET DE FINANCIACIÓN PROYECTO SUPERFICIE.....	186
Sección 1. Condiciones precedentes (CPs)	186
Sección 2. Garantías y security package.....	186
Sección 3. Eventos de incumplimiento.....	186
FORMULARIO Nº 28 — TERM SHEET DE DERECHO DE SUPERFICIE	186
Sección 1. Objeto, plazo y canon.....	186
Sección 2. Hitos de obra y KPIs.....	186
Sección 3. Reversión y terminación.....	186
FORMULARIO Nº 29 — ACUERDO DIRECTO CON FINANCIADORES.....	187
Sección 1. Step-in y sustitución	187
Sección 2. Notificaciones y consentimientos	187
Sección 3. Prioridad de pagos	187
FORMULARIO Nº 30 — CUADRO DE CONTROL Y REPORTING TRIMESTRAL	187
Sección 1. KPIs y covenants financieros (Q2-2028)	187
Sección 2. Alertas tempranas	187
Sección 3. Formato de informe trimestral	187
PARTE DÉCIMA.	188
Práctica del Derecho de Superficie	188
Capítulo 31: Casos prácticos del Derecho de Superficie	188
Caso práctico 1. "DERECHO DE SUPERFICIE URBANO Y URBANÍSTICO." Reconversión integral de un solar abandonado en aparcamiento sostenible y polivalente	188
Causa del Problema	188
Soluciones Propuestas.....	189
1. Rescisión y nueva adjudicación del derecho de superficie	189
2. Novación y adaptación contractual	189
3. Subarrendamiento parcial a operador especializado.....	189
Consecuencias Previstas.....	190
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	190

Lecciones Aprendidas	191
Caso práctico 2. "DERECHO DE SUPERFICIE URBANO Y URBANÍSTICO." Cesión de suelo público para promoción de vivienda social en régimen de superficie	192
Causa del Problema	192
Soluciones Propuestas	192
1. Convocatoria pública de derecho de superficie con canon social	192
2. Convenio directo con cooperativa de vivienda	192
3. Modalidad de superficie para alquiler social directo	193
Consecuencias Previstas	193
Resultados de las Medidas Adoptadas	194
Lecciones Aprendidas	194
Caso práctico 3. "DERECHO DE SUPERFICIE URBANO Y URBANÍSTICO." Desarrollo de un centro polideportivo público en suelo municipal bajo régimen de superficie	195
Causa del Problema	195
Soluciones Propuestas	195
1. Derecho de superficie a largo plazo con operador privado	195
2. Convenio mixto con entidad sin ánimo de lucro	195
3. Subdivisión del derecho y colaboración escalonada	196
Consecuencias Previstas	196
Resultados de las Medidas Adoptadas	197
Lecciones Aprendidas	197
Caso práctico 4. "DERECHO DE SUPERFICIE URBANO Y URBANÍSTICO." Regeneración de un barrio degradado mediante parcelas de superficie para viviendas y comercio	199
Causa del Problema	199
Soluciones Propuestas	199
1. Extinción parcial y concatenación de superficies	199
2. Transformación de contratos individuales con cláusulas de reequilibrio	199
3. Modalidad combinada de superficie y concesión demanial para comercio local	200
Consecuencias Previstas	200
Resultados de las Medidas Adoptadas	201
Lecciones Aprendidas	201
Caso práctico 5. "DERECHO DE SUPERFICIE URBANO Y URBANÍSTICO." Implantación de un centro de salud municipal en suelo público mediante concesión de superficie	202
Causa del Problema	202
Soluciones Propuestas	202
1. Concesión de superficie a largo plazo con operador privado especializado	202
2. Convenio mixto con entidad pública hospitalaria	203
3. Superficie híbrida con inversor social y gestión cooperativa	203
Consecuencias Previstas	203
Resultados de las Medidas Adoptadas	204
Lecciones Aprendidas	204
Caso práctico 6. "DERECHO DE SUPERFICIE URBANO Y URBANÍSTICO." Implementación de una planta fotovoltaica en cubierta municipal bajo régimen de superficie	206
Causa del Problema	206
Soluciones Propuestas	206
1. Concesión de superficie a empresa energética	206
2. Superficie mixta cooperativa-pública	206
3. Subarrendamiento parcial a empresa de servicios energéticos (ESE)	207
Consecuencias Previstas	207
Resultados de las Medidas Adoptadas	208

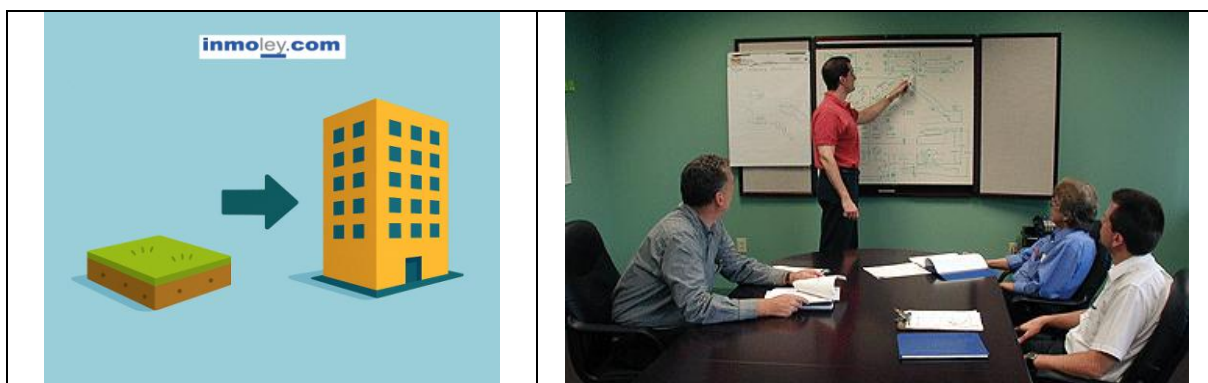
Lecciones Aprendidas	208
Caso práctico 7. "DERECHO DE SUPERFICIE URBANO Y URBANÍSTICO." Desarrollo de un parque tecnológico-logístico en suelo municipal mediante régimen de superficie	210
Causa del Problema	210
Soluciones Propuestas.....	210
1. Concesión de derecho de superficie a fondo de inversión especializado.....	210
2. Asociación público-privada con universidad y clúster tecnológico.....	211
3. Modelo escalonado de sub-superficie para PYMEs y makerspaces.....	211
Consecuencias Previstas.....	212
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	212
Lecciones Aprendidas	213
Caso práctico 8. "DERECHO DE SUPERFICIE URBANO Y URBANÍSTICO." Implantación de aparcamiento subterráneo con estaciones de recarga eléctrica en subsuelo municipal	214
Causa del Problema	214
Soluciones Propuestas.....	214
1. DERECHO DE SUPERFICIE A OPERADOR PRIVADO CON GESTIÓN INTEGRAL.....	214
2. NOVACIÓN CONTRACTUAL CON CONCESIÓN MIXTA PÚBLICO-PRIVADA	215
3. SUBARRIENDO DE SUBSUELO A OPERADOR DE ESE (EMPRESA DE SERVICIOS ENERGÉTICOS)	215
Consecuencias Previstas.....	215
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	216
Lecciones Aprendidas	216
Caso práctico 9. "DERECHO DE SUPERFICIE URBANO Y URBANÍSTICO." Desarrollo de edificio plurifuncional en régimen de "ground lease" de larga duración	218
Causa del Problema	218
Soluciones Propuestas.....	218
1. Renegociación del contrato de ground lease.....	218
2. Sublease estructurado con operador hotelero	218
3. Joint venture público-privada con opción de compra al término	219
Consecuencias Previstas.....	219
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	219
Lecciones Aprendidas	220
Caso práctico 10. "DERECHO DE SUPERFICIE URBANO Y URBANÍSTICO." Integración del derecho de superficie en un plan de urbanización de nueva expansión	221
Causa del Problema	221
Soluciones Propuestas.....	221
1. Convocatoria de derecho de superficie por paquetes de parcelas urbanizables	221
2. Convenio de cooperación con cooperativa de viviendas y urbanizadoras	222
3. Desarrollo escalonado con fases de superficie y subfase de infraestructuras.....	222
Consecuencias Previstas.....	223
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	223
Lecciones Aprendidas	223
Caso práctico 11. "DERECHO DE SUPERFICIE URBANO Y URBANÍSTICO." Ejercicio de derecho de vuelo para ampliación de dos plantas en edificio histórico	225
Causa del Problema	225
Soluciones Propuestas.....	225
1. Novación del derecho de superficie con habilitación de vuelo condicionado	225
2. Concesión de subderecho de superficie para vuelo a empresa especializada	225
3. Permuta parcial de vuelo por espacios públicos y mejoras patrimoniales	226
Consecuencias Previstas.....	226
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	227

Lecciones Aprendidas.....	227
Caso práctico 12. "DERECHO DE SUPERFICIE URBANO Y URBANÍSTICO." Estructuración de financiación bancaria para promoción residencial sobre superficie urbana.....	229
Causa del Problema.....	229
Soluciones Propuestas.....	229
1. Estructura de financiación sindicada con aval institucional.....	229
2. Financiación mediante Project Finance y SPV con mezzanine.....	229
3. Financiación dual con emisión de deuda local garantizada y capital inversor	230
Consecuencias Previstas.....	231
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	231
Lecciones Aprendidas.....	231
Caso práctico 13. "DERECHO DE SUPERFICIE URBANO Y URBANÍSTICO." Modelización financiera integral para viabilidad de proyecto mixto de vivienda y comercio.....	233
Causa del Problema.....	233
Soluciones Propuestas.....	233
1. Contratación de consultora especializada en modelización financiera urbanística	233
2. Implantación de herramienta de modelización dinámica con dashboards interactivos	233
3. Negociación de cláusulas covenant-based en el contrato de superficie	234
Consecuencias Previstas.....	234
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	235
Lecciones Aprendidas.....	235
Caso práctico 14. "DERECHO DE SUPERFICIE URBANO Y URBANÍSTICO." Optimización fiscal en cesión de superficie para centro comercial transfronterizo.....	237
Causa del Problema.....	237
Soluciones Propuestas.....	237
1. Estructuración tributaria diferenciada por fase y jurisdicción	237
2. Constitución de VAT Group y reparto de créditos fiscales comunitarios	238
3. Subcontratación de servicios y leasing financiero de infraestructuras.....	238
Consecuencias Previstas.....	238
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	239
Lecciones Aprendidas.....	239
Caso práctico 15. "DERECHO DE SUPERFICIE URBANO Y URBANÍSTICO." Implantación de sistema contable y reporting para proyecto residencial bajo superficie.....	241
Causa del Problema.....	241
Soluciones Propuestas.....	241
1. Diseño e implementación de Plan Contable específico	241
2. Desarrollo de informes periódicos y KPI financieros	242
3. Implantación de auditorías y controles internos	242
Consecuencias Previstas.....	243
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	243
Lecciones Aprendidas.....	243
Caso práctico 16. "DERECHO DE SUPERFICIE URBANO Y URBANÍSTICO." Diseño de matriz de riesgos y contratación de seguros en un proyecto de vivienda asequible	245
Causa del Problema.....	245
Soluciones Propuestas.....	245
1. Elaboración de matriz de riesgos integral	245
2. Contratación de seguros específicos y pólizas a medida	245
3. Implantación de un plan de monitoring y revisión continua de riesgos	246
Consecuencias Previstas.....	247
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	247

Lecciones Aprendidas	248
Caso práctico 17. "DERECHO DE SUPERFICIE URBANO Y URBANÍSTICO." Implementación de criterios ESG y sostenibilidad en un proyecto de vivienda social	249
Causa del Problema	249
Soluciones Propuestas.....	249
1. Definición e integración de indicadores ESG vinculados al contrato de superficie	249
2. Implantación de auditoría y reporting ESG con herramientas digitales	249
3. Cooperación público–privada con ONG y formación comunitaria	250
Consecuencias Previstas.....	250
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	251
Lecciones Aprendidas	251
Caso práctico 18. "DERECHO DE SUPERFICIE URBANO Y URBANÍSTICO." Resolución de controversias por cambio de uso no autorizado en superficie de parque dotacional	252
Causa del Problema	252
Soluciones Propuestas.....	252
1. Procedimiento de mediación previa y mesa de diálogo	252
2. Cláusula compromisoria y arbitraje expedito	253
3. Clave de “restitutio in integrum” y novación de contrato	253
Consecuencias Previstas.....	254
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	254
Lecciones Aprendidas	254
Caso práctico 19. "DERECHO DE SUPERFICIE URBANO Y URBANÍSTICO." Cesión de parcela en superficie para cooperativa de vivienda y alquiler asequible	256
Causa del Problema	256
Soluciones Propuestas.....	256
1. Licitación de derecho de superficie a cooperativa de cesión de uso	256
2. Convenio directo de promoción delegada con entidad pública–privada	257
3. Subarrendamiento parcial a operador de alquiler social con modelo HAP (Housing Association Partnership)	257
Consecuencias Previstas.....	258
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	258
Lecciones Aprendidas	259
Caso práctico 20. "DERECHO DE SUPERFICIE URBANO Y URBANÍSTICO." Desarrollo de un parque logístico con energía fotovoltaica y recarga eléctrica	260
Causa del Problema	260
Soluciones Propuestas.....	260
1. Cesión de derecho de superficie integrado a fondo logístico-energético	260
2. Subarrendamiento mixto a operador logístico y ESE	261
3. Concesión combinado de superficie y concesión demanial para movilidad	261
Consecuencias Previstas.....	262
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	262
Lecciones Aprendidas	263
Caso práctico 21. "DERECHO DE SUPERFICIE URBANO Y URBANÍSTICO." Aplicación de check-lists de due diligence previa en un proyecto de regeneración urbana.....	264
Causa del Problema	264
Soluciones Propuestas.....	264
1. Implantación de due diligence urbanística antes de formalizar el contrato.....	264
2. Ejecución de due diligence registral y catastral antes de la firma de escritura	264
3. Incorporación de due diligence técnica y medioambiental en fase precontractual	265
4. Análisis financiero y fiscal preliminar	265

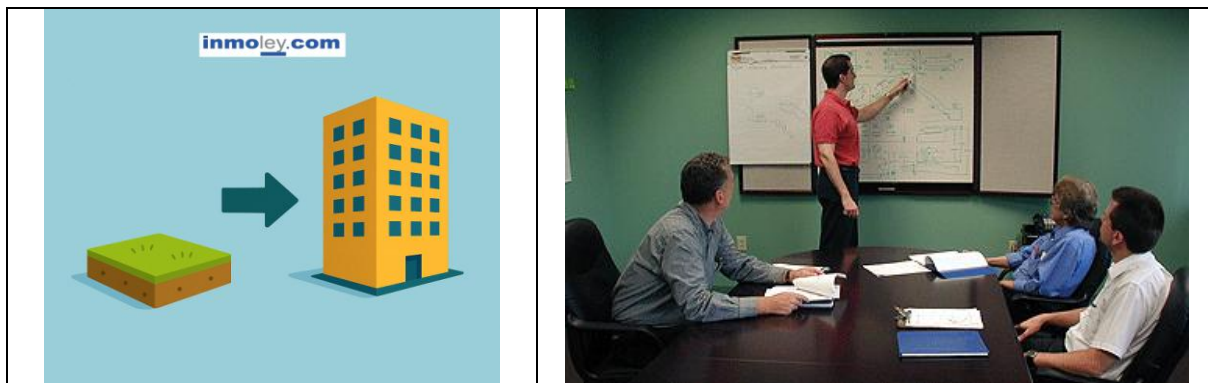
5. Informe ejecutivo y recomendación go/no-go	265
Consecuencias Previstas.....	266
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	266
Lecciones Aprendidas.....	266
Caso práctico 22. "DERECHO DE SUPERFICIE URBANO Y URBANÍSTICO." Formalización e inscripción registral de derecho de superficie en suelo industrial reconvertido	267
Causa del Problema	267
Soluciones Propuestas.....	267
1. Aplicación de checklist de preparación de la escritura pública	267
2. Inclusión de anexos técnicos y memorias.....	267
3. Procedimiento de inscripción y coordinación con financiadores	269
Consecuencias Previstas.....	269
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	270
Lecciones Aprendidas.....	270
Caso práctico 23. "DERECHO DE SUPERFICIE URBANO Y URBANÍSTICO." Ejecución de obra, operación y reversión de un aparcamiento subterráneo en superficie de concesión	271
Causa del Problema	271
Soluciones Propuestas.....	271
1. Plan de ejecución acelerada con refuerzo técnico y arqueológico	271
2. Renegociación de cronograma y penalidades con cláusula de compensación.....	271
3. Delegación de operación a empresa de gestión y definición de reversión anticipada	272
Consecuencias Previstas.....	272
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	273
Lecciones Aprendidas.....	273
Caso práctico 24. "DERECHO DE SUPERFICIE URBANO Y URBANÍSTICO." Contrato privado de cesión de derecho de superficie (modelo internacional) para desarrollo mixto	274
Causa del Problema	274
Soluciones Propuestas.....	274
1. Elaboración de estructura y cláusulas esenciales	274
2. Inclusión de módulos específicos por jurisdicción	275
3. Incorporación de cláusulas de financiación y arbitraje.....	275
Consecuencias Previstas.....	275
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	276
Lecciones Aprendidas.....	276
Caso práctico 25. "DERECHO DE SUPERFICIE URBANO Y URBANÍSTICO." Pliego de cláusulas para cesión de superficie con destino a vivienda social	277
Causa del Problema	277
Soluciones Propuestas.....	277
1. Diseño del Pliego de Condiciones	277
2. Procedimiento de Adjudicación	278
3. Gestión y supervisión post-adjudicación	278
Consecuencias Previstas.....	278
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	279
Lecciones Aprendidas.....	279

¿QUÉ APRENDERÁ?



- Concepto, finalidad y evolución histórica del derecho de superficie urbano y urbanístico
- Elementos personales, reales y obligacionales del derecho de superficie
- Requisitos formales: escritura pública, planos y registros catastrales
- Diferencias esenciales con usufructo, servidumbres y derechos de vuelo
- Plazos, prórrogas, extinción y reversión de la edificación
- Derechos y obligaciones de concedente, superficiario y terceros financiadores
- Inscripción registral, prioridad y publicidad frente a terceros
- Integración con planeamiento urbano y gestión de suelos
- Estructuras de financiación, bancabilidad y modelización financiera para inversores
- Fiscalidad comparada, contabilidad y reporting del derecho de superficie
- Identificación de riesgos, seguros obligatorios y sostenibilidad ESG
- Casos prácticos, checklists y formularios para la aplicación inmediata

Introducción.



¿Imaginas aprovechar al máximo el suelo urbano sin necesidad de adquirirlo, transformando espacios infrautilizados en proyectos de alto impacto social y económico?

En esta Guía Práctica de Derecho de Superficie Urbano y Urbanístico, descubrirás cómo dominar el instrumento jurídico que te permite edificar, explotar y gestionar construcciones en suelo ajeno sin perder flexibilidad financiera ni operativa. Aprenderás a:

- Movilizar suelo público o privado para proyectos de vivienda asequible, equipamientos y energías renovables, optimizando el patrimonio urbanístico sin tensar presupuestos municipales.
- Estructurar contratos sólidos (canon, plazos, garantías y cláusulas de reequilibrio) que protejan a todas las partes y faciliten la bancabilidad de la operación.
- Intervenir con seguridad jurídica gracias a un riguroso enfoque registral, fiscal y de compliance, minimizando riesgos de litigio y maximizando la transparencia.

Con un enfoque profundamente comparado, esta guía te ofrece:

- Modelos internacionales de escritura pública, contratos administrativos y term sheets listos para adaptar al marco local.
- Checklists y formularios que agilizan la due diligence, la constitución, la operación y la reversión de derechos de superficie.
- Casos reales de éxito en Europa, América y Asia, ilustrando desde grandes desarrollos logísticos hasta innovadoras cooperativas de vivienda social.



¡Conviértete en el experto capaz de transformar el derecho de superficie en la palanca ideal para proyectos urbanos sostenibles, rentables y socialmente responsables!