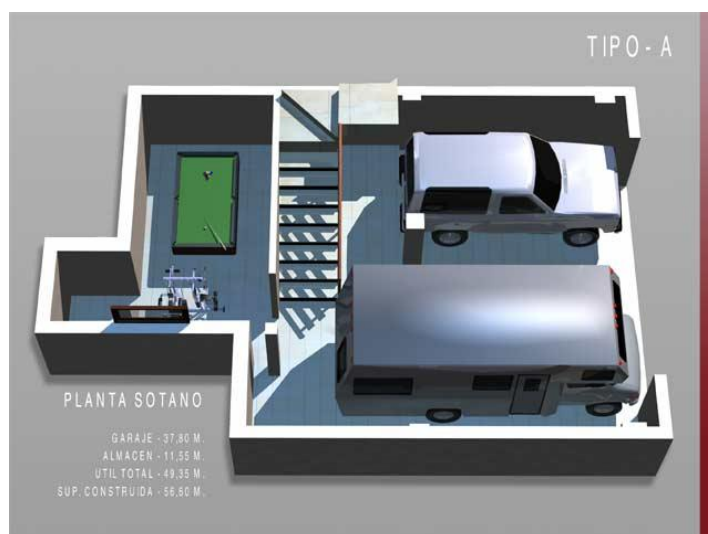




# CURSO/GUÍA PRÁCTICA SUBSUELO URBANO. INFRAESTRUCTURAS Y PARKINGS PARA RESIDENTES.



## Índice

### **PARTE PRIMERA.**

El subsuelo.

#### **Capítulo 1. Aspectos civiles del subsuelo.**

**1. Naturaleza jurídica. Limitaciones al derecho de propiedad del subsuelo.**

**2. Limitaciones del propietario respecto del subsuelo**

- a. Extensión vertical
- b. Extensión horizontal

**3. Concepto del derecho sobre el subsuelo.**

**4. El contenido del derecho de propiedad sobre el subsuelo**

#### **TALLER DE TRABAJO.**

Cláusula de reserva del derecho sobre el subsuelo

#### **TALLER DE TRABAJO.**

El régimen legal hasta el ejercicio del derecho de sobreedificar y de subedificar. ¿ Debe existir el edificio.

#### **TALLER DE TRABAJO.**

Utilización edificatoria del subsuelo urbano.

### **PARTE SEGUNDA**

El subsuelo de las comunidades de vecinos y su transmisión.

#### **Capítulo 2**

#### **TALLER DE TRABAJO**

Transmisión del subsuelo por una comunidad de vecinos.

**1. Introducción.**

**2. Aspectos previos de Propiedad Horizontal.**

**3. Precauciones a considerar.**

- a. ¿Cabría construir un garaje o una zona de aparcamiento en el subsuelo común?
- b. ¿Puede causar problemas un futuro comprador de uno de los pisos de la comunidad vendedora del subsuelo.
- c. Si es elemento común, ¿será posible la desafectación del subsuelo como elemento común para su venta como privativo a un tercero?
- d. ¿Sería posible reconvertir el bien desafectado en una finca independiente de la vendedora.
- e. Desafectación de elemento común, arrastre de cargas.
- f. ¿Cómo regular el régimen de servidumbres entre las dos nuevas fincas (comunidad vendedora y subsuelo)?
- g. Obras.
- h. Intervención notarial en la junta de vecinos.

**4. Efectos fiscales.**

- a. Simple permuta de la comunidad a la sociedad municipal o al ayuntamiento a cambio de plazas.
  - a1. Transmisiones patrimoniales. Exención de ayuntamiento y dudas en sociedades municipales.
  - a2. Problema preliminar: qué valor se debe dar al subsuelo desafectado y segregado objeto de venta: el precio de mercado de las plazas de garaje.
  - a3. Efectos fiscales para los vecinos en caso de venta ordinaria.
  - a4. Efectos fiscales para la plusvalía municipal.

## **b. Aportación de una parte del volumen edificable del subsuelo.**

- c. Expropiación convenida. Repercusiones tributarias para las entidades expropiadas de la percepción del justiprecio EN ESPECIE (plazas de garaje).
  - c1. ¿Es posible el pago del justiprecio en especie?
  - c2. La exención tributaria del justiprecio.
  - c2. Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana
  - c3. Efectos fiscales en los receptores del justiprecio. El justiprecio indemnizatorio
- d. La solución: convenio urbanístico y junta de compensación.
  - d1. Exoneración de impuestos.
  - d2. Aportación de terrenos previa segregación de finca matriz

## **5. Consideraciones fiscales al supuesto de aportación por la Comunidad de vecinos de la finca segregada "subsuelo" a una Junta de Compensación junto al Ayuntamiento para recibir plazas de garaje en compensación.**

- a. Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados
- b. Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana
- c. Adjudicación de fincas de reemplazo a miembros de la Junta de Compensación
  - c1. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas
  - c2. Impuesto Transmisiones Patrimoniales y Actos jurídicos Documentados
  - c3. Impuesto sobre incremento del valor de los terrenos

## **6. Conclusiones.**

### **FORMULARIOS**

#### **1. Acta de la junta de vecinos (con intervención notarial).**

- Desafectación del subsuelo y cesión a la Junta de Compensación ...
- Servidumbre de canalizaciones
- Servidumbre de paso
- Adjudicación de plazas de garajes.

#### **2. Escrito de solicitud de la JUNTA DE VECINOS proponiendo un convenio urbanístico a la administración.**

#### **3. Convenio urbanístico para urbanización, construcción y mantenimiento de aparcamiento público.**

#### **4. Proyecto de compensación.**

#### **Valoración de construcciones, edificaciones y otros derechos**

#### **Extinción de derechos reales y cargas incompatibles con el planeamiento respecto a los propietarios no adjudicatarios de suelo**

#### **Plazas de garaje resultantes**

#### **Gastos de urbanización. Estimación del coste.**

#### **Cuenta de liquidación provisional**

### **TALLER DE TRABAJO.**

#### **La transmisión del uso del subsuelo a un tercero no propietario. Servidumbre, derechos reales,**

subsuelo, vuelo, etc.

Derecho de superficie

## **TALLER DE TRABAJO.**

La permuta de subsuelo por obra resultante.

## **PARTE TERCERA.**

El subsuelo y las infraestructuras

### **Capítulo 3. Subsuelo urbano: un contenedor de infraestructuras.**

1. Introducción.

2. Subsuelo urbano y de subsuelo urbanístico

3. La ejecución de dotaciones públicas, en subsuelo de titularidad pública y en subsuelo de dominio privado.

4. Servidumbres administrativas en terrenos privados.

5. Servicios de utilidad pública (telecomunicaciones, electricidad, etc.).

6. Dotaciones Públicas en materia de vías de comunicación.

7. Posibilidad y títulos que jurídicamente legitiman la construcción y explotación de éstos bajo superficie de suelo público local

## **TALLER DE TRABAJO.**

El subsuelo correspondiente a suelo público.

### **Capítulo 4. La gran cuestión olvidada por el legislador: a veces el subsuelo vale más que la superficie.**

1. Introducción.

2. El subsuelo: el gran olvidado por la legislación.

3. El subsuelo y el 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.

## **TALLER DE TRABAJO.**

El subsuelo y el 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.

1. Se deja abierta la puerta a regulaciones urbanísticas de vuelo y subsuelo.

a. Subsuelo y vuelo en la normativa estatal.

b. Subsuelo y vuelo en la normativa autonómica.

2. El derecho de reversión y el subsuelo. No reversión en caso de segregación del subsuelo.

3. Supuestos de reversión y retasación.

## **TALLER DE TRABAJO**

Subsuelo en el planeamiento urbanístico.

## **TALLER DE TRABAJO**

Regulación detallada del uso del suelo y del subsuelo en el planeamiento urbanístico.

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

## **TALLER DE TRABAJO**

¿Puede un plan anular el aprovechamiento del subsuelo?

## **TALLER DE TRABAJO**

El aprovechamiento urbanístico del subsuelo lo determina el planeamiento. Solución práctica catalana: lo que digan los ayuntamientos sometidos a las infraestructuras.

## **TALLER DE TRABAJO**

Cómputo de la edificabilidad de superficies destinadas a garajes aparcamientos en plantas bajo rasante.

## **TALLER DE TRABAJO**

Subsuelo y licencias urbanísticas.

## **TALLER DE TRABAJO.**

El subsuelo urbanístico legislación sectorial.

1. Patrimonio Histórico y arqueológico en el subsuelo.
2. Infraestructura subterránea de telecomunicaciones, gas y electricidad.

## **Capítulo 5. El subsuelo en el derecho autonómico.**

Andalucía

Aragón

Asturias.

## **TALLER DE TRABAJO.**

Subsuelo de los bienes demaniales en Asturias.

Baleares

Canarias

Cantabria

Castilla La Mancha

Castilla y León

Cataluña: el planeamiento y las servidumbres.

Extremadura

Galicia

Madrid

Madrid

Murcia

Navarra

Rioja

## **TALLER DE TRABAJO.**

El subsuelo en la Rioja (Ley 5/2006).

C. Valenciana

## **TALLER DE TRABAJO**

Venta de subsuelo en la LUV.

## **CHECK-LIST**

Régimen Jurídico del Subsuelo Urbanístico.

Planificación urbanística del subsuelo.

La desafectación del dominio público para usos privativos.

Los aparcamientos municipales

## **PARTE CUARTA.**

El subsuelo municipal: parkings para residentes.

### **Capítulo 6. El gran propietario de subsuelo: los ayuntamientos.**

1. ¿A quién corresponde la titularidad dominical del subsuelo?
2. El subsuelo de los terrenos de dominio público
3. La propiedad municipal del subsuelo
4. La segregación del subsuelo público, su desafectación y posterior privatización.
5. ¿Cómo desafectar el subsuelo público para enajenarlo.

## **TALLER DE TRABAJO**

Programa de aparcamientos para residentes por empresa municipal.

## **TALLER DE TRABAJO**

Venta de subsuelo público para construir parkings subterráneos.

1. Planteamiento
2. Propiedad del suelo y subsuelo
3. El subsuelo como objeto del derecho de propiedad
4. Las entidades locales como propietarios del subsuelo: destino, desafectación y enajenación
5. La ordenación urbanística del suelo y la utilización del subsuelo de espacios libres.
6. La desafectación del subsuelo de espacios libres o viarios de carácter público
7. Diseño y autorización de la construcción del aparcamiento privado. Ordenanzas.
8. Soluciones.

### **Capítulo 7. Parkings para residentes.**

1. Consideraciones previas del subsuelo público.
  - a. El uso o aprovechamiento de la vía pública
  - b. ¿Qué uso y aprovechamiento cabe de un Bien de Dominio Público?

c. ¿Qué uso y aprovechamiento corresponde a un Bien Patrimonial?

## 2. La desafectación del subsuelo público.

- ¿Cuándo puede desafectarse el subsuelo público?
- ¿Cómo realizar la desafectación desde la perspectiva urbanística?

### TALLER DE TRABAJO.

#### La reserva de plaza de garaje y su configuración legal.

##### 1. Introducción.

##### 2. Supuestos de reserva.

- El reservista no paga.
- El contrato de reserva “en puridad”: se entrega dinero como reserva, diferente de anticipo o arras.  
Solución a: depósito notarial.  
Solución b: garantía por la firmeza de su solicitud + el contrato de reserva de una plaza.  
Precaución teórica: huir de que pueda ser calificado como “promesa de venta o precontrato”.  
Precaución teórica: la consideración de pagos previos como señal.
- La solución mixta: reserva con mención al régimen de arras.  
Modelo de reserva del derecho de uso de plaza de aparcamiento para residentes (en supuesto seguido en Palma de Mallorca).

##### 3. La solución tradicional: las arras.

- Introducción. ¿Qué se entiende por Arras.
- Precauciones preliminares en caso de arras.
- Clasificación y calificación de las arras.
  - Arras confirmatorias
  - Arras penitenciales

##### 4. Conclusiones.

### FORMULARIO

#### Normas para la adjudicación por ayuntamiento de plazas de garaje en régimen de concesión demanial.

- Norma general sobre duración de la concesión demanial.
- Requisitos y modo de acreditar su cumplimiento.
- Publicidad e información.
- Zonas de residentes y grupos de solicitantes con prioridad para la adjudicación.
- Presentación de solicitudes.
- Listas provisionales de admitidos y excluidos.
- Listas definitivas de admitidos y excluidos.
- Sorteo.
- Adjudicación.
- Formalización del contrato de reserva.
- Renuncias.
- Lista de espera del sorteo.
- Elección de las plazas.
- Formalización.
- Lista de espera definitiva.
- Norma transitoria.
- Norma adicional.

### Capítulo 8. La concesión administrativa en materia de aparcamientos subterráneos.

#### 1. Posibilidades de concesión.

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

## 2. Constitución y contenido de la concesión

- a. Título inscribible
- b. Objeto de la concesión
- c. Obras e instalaciones que, en caso, hubiere de realizar el concesionario
- d. Plazo de la concesión
- e. Deberes y facultades del concesionario

## 3. Contenido del derecho concesional.

- a. Declaración de obra nueva
- b. Constitución de régimen de propiedad horizontal

## 4. La financiación del concesionario.

## 5. Disponibilidad del concesionario.

## 6. Extinción de la concesión

### **TALLER DE TRABAJO.**

¿Por qué ha quedado superada la concesión de un derecho de superficie de un garaje para pasar a la venta a un tercero.

### **TALLER DE TRABAJO**

El plazo de las concesiones en parkings públicos.

### **Capítulo 9. El derecho de superficie y su problemática en el Registro de la Propiedad.**

#### 1. El derecho de superficie.

#### 2. Derecho de superficie y “lo que queda del art. 16 del Reglamento Hipotecario”.

#### 3. Naturaleza del derecho de superficie.

#### 4. Pluralidad de títulos del derecho de superficie.

- a. Pluralidad de títulos con cláusula superficiaria.
- b. Los distintos títulos superficiarios.

#### 5. Elementos personales.

#### 6. Elementos objetivos.

#### 7. Requisitos formales.

### **TALLER DE TRABAJO**

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.

#### **Subsuelo y Derecho de superficie.**

Derecho de superficie

#### 1. Antecedentes históricos.

#### 2. El derecho de superficie en la normativa autonómica.

- Andalucía
- Aragón
- Asturias
- Baleares
- Cantabria
- Castilla - León



Castilla-La Mancha  
Cataluña  
Extremadura  
Galicia  
Madrid  
Murcia  
Navarra  
País Vasco  
Rioja  
C. Valenciana

### **3. Debate parlamentario de la Ley 8/2007.**

### **4. El derecho de superficie en el 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.**

- a. Derecho real sobre rasante, sobreedificación, vuelo y subsuelo.
- b. Régimen legal.
- c. Elementos personales.
- d. Contraprestación económica o gratuidad.
- e. Elementos formales.
- f. Límite temporal.
- g. Transmisión.
- h. Propiedad horizontal y gravámenes.
- i. Extinción del derecho de superficie.

### **TALLER DE TRABAJO.**

**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. División y segregación de fincas. Parkings y subsuelo.**

#### **1. El derecho civil e hipotecario supeditado al urbanístico.**

- a. Concepto de fincas y parcelas.
- b. Relaciones entre fincas y parcelas.

#### **2. Los requisitos para las segregaciones de fincas.**

#### **3. Filtro notarial de comprobación del urbanismo.**

#### **4. Control de los conjuntos inmobiliarios y urbanizaciones y de las “calles interiores” de las urbanizaciones.**

#### **5. Parkings y subsuelo.**

#### **6. Criterios de subrogación de fincas en los procesos de reparcelación. Efectos de los instrumentos de distribución de beneficios y cargas.**

### **TALLER DE TRABAJO**

**El subsuelo y el registro de la propiedad.**

### **TALLER DE TRABAJO.**

**La mejor solución: desarrollo práctico de la desafectación del subsuelo y la posterior constitución de un régimen de conjunto inmobiliario.**

### **TALLER DE TRABAJO.**

**Aparcamientos subterráneos en suelo público una vez desafectado.**

## TALLER DE TRABAJO

Cesión del derecho de uso y disfrute al concesionario.

### FORMULARIO

Pliego de cláusulas administrativas particulares para la constitución del derecho de superficie sobre la parcela propiedad municipal situada bajo el subsuelo.

## Capítulo 10. La relación entre el concesionario y el “usuario residente”.

### PARTE QUINTA

Formularios y casos prácticos.

#### 1. Modelo de pliegos administrativos del subsuelo.

a. Modelo de pliego de condiciones jurídicas y económicas a regir en la contratación de la construcción y explotación del estacionamiento subterráneo para vehículos en el subsuelo de una plaza

Art. 1º.- Objeto del Pliego

Art. 2º.- Objeto del Contrato

Art. 3º.- Normas Regulatoras

Art. 4º.- De la forma de adjudicación

Art. 5º.- Naturaleza de la relación

Art. 6º.- Vigencia de la concesión administrativa

Art. 7º.- Canon

Art. 8º.- Obligaciones Generales del concesionario

Art. 9º.- Obligaciones Esenciales del Concesionario

Art. 10º.- Derechos del concesionario respecto a la explotación del servicio de estacionamiento.

Art. 11º.- Potestades del Ayuntamiento.

Art. 12º.- De la gestión del servicio de estacionamiento

Art. 13º.- Seguros de la gestión del servicio de estacionamiento

Art. 14º.- Subcontratación

Art. 15º.- Plazo de Garantía

Art. 16º.- Infracciones y sanciones

Art. 17º.- Extinción de la concesión

Art. 18º.- Capacidad para concurrir

Art. 19º.- Del expediente de licitación

Art. 20º.- Apertura de plicas

Art. 21º.- Jurisdicción competente

Art. 22º.- Formalización del contrato

b. Pliego de Bases Administrativas y prescripciones técnicas para un aparcamiento público subterráneo.

c. Pliego de cláusulas administrativas particulares relativo al régimen de cesión del derecho de uso de los aparcamientos de un contrato de concesión de obra pública.

d. Pliego de cláusulas administrativas particulares regulador de la contratación, por procedimiento abierto y mediante subasta, de la cesión del derecho de uso y disfrute de la planta sótano

e. Pliego de cláusulas administrativas particulares relativo al régimen de cesión del derecho de uso de los aparcamientos de un contrato de concesión de obra pública.

f. Concesión demanial de un aparcamiento de automóviles para residentes en el subsuelo de plaza pública, comprendiendo la redacción del proyecto de ejecución y su construcción.

g. Concurso para la contratación, mediante procedimiento abierto, de la construcción y explotación del aparcamiento subterráneo.

h. Modelo de bases de adjudicación de los aparcamientos para vehículos de residentes en .....

Artículo 1.- TITULARES DEL DERECHO DE CESIÓN DE USO

Artículo 2.- CONTRATOS DE CESIÓN

Artículo 3.- SOLICITUDES. PREFERENCIA EN LA ADQUISICIÓN DE DERECHOS DE USO DE LAS PLAZAS

Artículo 4.- FORMALIDADES DE ASIGNACIÓN

Artículo 5.- NOTIFICACIÓN AL SOLICITANTE

Artículo 6.- LISTA DE ESPERA

Artículo 7.- TRANSFERENCIAS Y CAMBIOS

Artículo 8.- ALQUILER

Artículo 9.- PRECIOS MÁXIMOS

Artículo 10.- FÓRMULA PARA EL CÁLCULO DE LOS PRECIOS DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO

Artículo 11.- USO DE LAS PLAZAS

Artículo 12.- MODIFICACIONES EN EL APARCAMIENTO

Artículo 13.- USO DEL APARCAMIENTO

Artículo 18.- Son obligaciones de los usuarios:

Artículo 19.- Son gastos ordinarios del aparcamiento:

Artículo 21.- PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

## 2. Ordenanzas municipales sobre el subsuelo.

a. Modelo de Ordenanza para la creación de tasa por aprovechamiento especial o utilización privativa de pasos subterráneos

Artículo 1º.- Régimen de Tasas.

Artículo 2º.-Concepto de tasa para aprovechamiento de subsuelo.

Artículo 3º.-Obligados al pago.

Artículo 4º.-Cuantía y obligación del pago.

Artículo 5º.-Gestión.

Artículo 6º.-Empresas explotadoras de servicios: Régimen Especial.

Base imponible

b. Ordenanza reguladora del uso del subsuelo de dominio público por empresas suministradoras.

c. Ordenanza urbanística municipal reguladora de la exigencia de plazas de garaje, aparcamiento en edificaciones de nueva construcción, tipología residencial multifamiliar, en zonas del casco urbano consolidado.

d. Modelo de Ordenanza Municipal para la construcción, instalación y uso de estacionamientos y garajes.

TITULO I - DEFINICIONES DE ESTACIONAMIENTO Y GARAJE: PROCEDIMIENTO DE CONCESIÓN DE LICENCIAS.

SECCIÓN 1ª Definiciones de estacionamiento y garaje.

SECCIÓN 2ª Procedimiento de concesión de licencia.

TITULO II CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DE LOS ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES.

SECCIÓN 1ª. Número de plazas.

SECCIÓN 2ª. Accesos para vehículos.

SECCIÓN 3ª. Características de los accesos para vehículos.

SECCIÓN 4ª. Acceso para peatones.

SECCIÓN 5ª Dimensiones de las plazas de estacionamiento.

SECCIÓN 6ª. Dimensiones de los pasillos de circulación.

SECCIÓN 7ª. Rampas y gálibos.

SECCIÓN 8ª. Señalización.

TITULO III - CARACTERÍSTICAS DE LAS INSTALACIONES DE LOS ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

d. Modelo de Ordenanza Municipal para uso de garajes.

e Modelo de Ordenanza de APARCAMIENTOS ROBOTIZADOS

Aparcamiento robotizado (Aparcamiento Mecánico de CLASE I)

Cabina de transferencia

Tiempo de recogida

Tiempo máximo de salida

Tiempos de usuario

Zona de espera

Tiempo de llenado y vaciado de todo el sistema.

## 3. Estudio de detalle para la creación de parking en subsuelo publico

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

Definir la cota o nivel de plano o planos de referencia, la ocupación máxima, el emplazamiento, accesos y chimeneas de ventilación de acuerdo con la normativa sobre regulación de garajes en el subsuelo público de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación.

**4. Plan especial de área equipamental en las plantas bajo rasante de los edificios.**

Ubicación del parking en las parcelas dotacionales de equipamiento colectivo de titularidad pública, se autorizan como usos complementarios del uso principal Otros Usos. Local de garaje y aparcamiento vinculado a otro uso. El número de plazas de aparcamiento quedará reguladas según lo dispuesto en el P.G.O.U.

**5. Modificación puntual del P.E.R.I. para aparcamiento privado en subsuelo de espacio libre público.**

**6. Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PERI) para ejecución de un aparcamiento subterráneo en el subsuelo previendo la desafectación y privatización de las plazas de garaje.**

**7. Modelo de reserva del derecho de uso de plaza de aparcamiento para residentes (en supuesto de concesión).**

**8. Modelo de contrato a suscribir con terceros por el concesionario de un aparcamiento subterráneo.**

Modelo a.

Modelo b.

**PARTE SEXTA.**

**Formularios**

**Modelo de constitución de comunidad de propietarios del complejo inmobiliario de aparcamiento de y estatutos**

## PARTE PRIMERA.

### *El subsuelo.*

### Capítulo 1. Aspectos civiles del subsuelo.



### **1. Naturaleza jurídica. Limitaciones al derecho de propiedad del subsuelo.**