

# El derecho de propiedad en el subsuelo

Acerca de la necesidad de normar su extensión vertical.

Cuando en 1919 la ciudad de Madrid se alistaba a inaugurar su primer tren subterráneo el ayuntamiento perseguía, además de atender una evidente necesidad pública, colocarse a la altura de ciudades como Londres (1863), Nueva York (1885), Chicago (1898), Viena (1898), París (1900), Berlín (1902) y Hamburgo (1912) donde ya se había ingresado a la modernidad en el transporte público al inaugurar sus respectivos trenes subterráneos.

Una empresa de esta envergadura supuso repensar en su momento hasta donde se extendía el derecho de propiedad privada en el subsuelo urbano, pues obras de esta naturaleza implicarían inevitablemente ocupar no solo el subsuelo de áreas públicas sino también de predios de propiedad privada existentes en la ciudad.

Según el Derecho español, la propiedad privada se extiende sobre el subsuelo hasta donde resulte de interés al propietario. Nuestro Código Civil recoge un criterio similar al señalar que la propiedad privada se extiende sobre el subsuelo hasta donde sea útil al propietario. Como resulta evidente, interés y utilidad lejos de ser conceptos excluyentes, resultan complementándose muy bien entre sí.

Algunos años después, la doctrina urbanística española advirtió que la definición civilista del derecho de propiedad sobre el subsuelo resultaba siendo demasiado subjetiva e imprecisa, pues para determinar la extensión vertical del derecho de propiedad en el subsuelo había que depender de la voluntad (interés) del propietario así como del estado de la técnica en cada momento concreto, lo que generaba una gran incertidumbre e inseguridad jurídica.

En vista que la legislación civil española no se ocupó jamás de introducir las precisiones necesarias para conocer los límites del derecho de propiedad en el subsuelo privado, la doctrina y legislación urbanística pronto asumieron como suya esta labor y con absoluta razón, puesto que se tomó consciencia que la ordenación del territorio es una competencia de carácter municipal que debe responder a una gestión de desarrollo urbano integral, por lo que con la misma potestad urbanística con la que se regulan las alturas de una edificación, debía normarse también la extensión del derecho de propiedad en el subsuelo urbano.

En efecto, una gestión de planeamiento integral debe responder a las nuevas necesidades urbanas de la ciudad, lo que necesariamente implica pensar en soluciones de transporte masivo subterráneas, en estacionamientos públicos en el subsuelo, impulsar la eliminación de redes aéreas de comunicación y energía eléctrica en aras de la



estética urbana, construir mayores pasos vehiculares a nivel que mejoren el sistema vial, permitir la instalación de gasoductos, entre muchos otros usos que hoy en día pueden encontrarse al subsuelo urbano y que en su gran mayoría son de interés público.

En nuestro país, el derecho de propiedad comprende no solo el suelo y el sobresuelo sino también el subsuelo hasta donde sea de utilidad al propietario, recogiendo así una concepción cubista del derecho de propiedad. Si a ello sumamos que por mandato expreso de la ley la propiedad en el Perú debe ejercerse en armonía con el interés social y se encuentra además limitada por la zonificación, nuestro legislador urbanístico tiene ya las herramientas legales suficientes para comenzar a regular la sub-edificación y establecer entre otros conceptos, la extensión vertical del derecho de propiedad en el subsuelo privado.

Como ejemplo podemos mencionar a la legislación japonesa, la cual ya ha señalado que la propiedad privada se extiende hasta cincuenta metros bajo tierra. A partir de allí, cesa el derecho de propiedad privada sobre el llamado subsuelo próximo para dar paso al denominado subsuelo remoto, que es naturalmente propiedad del estado.

Nuestro legislador urbanístico debe tomar conciencia de la inmediata necesidad de regular el límite vertical del derecho de propiedad. Cada vez serán más las necesidades de utilización del subsuelo urbano, por lo que resulta oportuno que las personas comprendamos que nuestro derecho de propiedad en el subsuelo ya no se extiende hasta el centro de la tierra ■