|  |  |
| --- | --- |
| **HIRIGINTZA ZUZENBIDEA HIZTEGIA**  **2016** | **BILERAN EGINDAKO OHARRAK**  **2016** |
| 469  **lurpe** *(4)*  **es** subsuelo | Definitu. |

## PROPOSAMENA (2018)

469

eu ***lurpe***(4);***zorupe*** (4)

**es** ***subsuelo***

fr ***tréfonds***; ***sous-sol***

DEFINIZIOA: Lurrazalaren azpian dagoen espazioa, lurzoruaren gaineko erabilera egiteko behar den lur-geruzatik beherakoa, jabeak, hirigintza-plangintzaren arabera, hirigintzako aprobetxamendurako erabil dezakeena. Jabearen ahalmenak, lur-espazio horretan, hirigintza-antolamenduko tresnek zehazten duten punturaino iristen dira, aplikatu beharreko legeak eta jabari publikoa babesteko dauden mugapen eta zortasunak errespetatuta.

## AZALPENA

Bileran, hiztegi-sarrera honi definizioa gehitzeko eskatu zen, eta ***zorupe*** gehitzekoa ote zen ere komentatu zen.

Kontsultatutako materiala aztertu ondoren, sinonimo gisa gehitzekoak dirudite ***zorupe*** eta ***lur azpi*** terminoak ere:

***zorupe***: Euskaltzaindiaren Hiztegian definituta dator, eta jasota dago Euskaltermen (Eraikuntza eta Hirigintza, Nekazaritza eta Ingurumena eremuetan), Zientzia eta Teknologia Hiztegi Entziklopedikoan, hiztegi elebidun orokorretan. Lurzoruari buruzko eskuliburuetan ere erabilita dago.

***lur-azpi***: Euskaltermen jasota dago (Eraikuntza eta Hirigintza, Nekazaritza eta Ingurumena eremuetan), baita hiztegi elebidun orokorretan ere.

Terminologia Batzordeak egindako bileran, ordea, aski iritzi zaio ***lurpe*** eta ***zorupe*** terminoak uzteari.

Definizioetarako, iturri hauek erabili dira nagusiki:

## DEFINIZIOA EMATEKO ERABILI DIREN ITURRIAK

### 1-ITURRIA

**DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA**

**subsuelo**

1. m. Terreno que está debajo de la capa labrantía o laborable o, en general, debajo de una capa de tierra.

2. m. Parte profunda del terreno a la cual no llegan los aprovechamientos superficiales de los predios y en donde las leyes consideran estatuido el dominio público, facultando a la autoridad gubernativa para otorgar concesiones mineras.

### 2-ITURRIA

**EUSKALTZAINDIAREN HIZTEGIA**

**zorupe** iz. Lurrazalaren azpian dagoen lur geruza. *Zorupe aberatseko eskualdea*.

### 3-ITURRIA

**PONS GONZÁLEZ, Manuel; DEL ARCO TORRES, Miguel Ángel. *Diccionario de derecho urbanístico y de la construcción* (5ª ed.). Granada: Comares/Urbanismo, 2009**.

**SUBSUELO**

Lo que está debajo de la lámina superficial del suelo; lo que está debajo de la superficie terrestre o de la superficie construida; el existente por debajo del previsto en el plan como máximo susceptible de dominio privado.

### 4-ITURRIA

**GONZÁLEZ FERNÁNDEZ, C. Calificaciones superpuestas sobre y bajo rasante: Notas en torno al deslinde tridimensional de parcelas y su alcance práctico en el marco de la normativa estatal vigente**

Artículo publicado en Actum Inmobiliario & Urbanismo nº 14. Enero-Marzo 2011

**2. CARÁCTER TRIDIMENSIONAL DEL DOMINIO EN SENTIDO VERTICAL**

Según GÓMEZ DE LA ESCALERA (7), resulta evidente que cuando nos encontramos frente a la propiedad de una finca o unidad de suelo, y dependiendo de lo que determinen las normas sectoriales aplicables y los instrumentos de ordenación urbanística, en el **plano teórico** cabe imaginar potencialmente, al menos, tres objetos de propiedad susceptibles de conformar tres fincas independientes:

**a)** El **suelo**, esto es, la finca formada por la porción de superficie ocupada por la rasante del terreno, que en el plano vertical, comprendería necesariamente el cuerpo de tierra necesario para servir de cimentación o de acogida de las construcciones o plantaciones que sobre él se levantasen. Así, el suelo, paradójicamente constituye un objeto tridimensional en la medida en que alberga un espacio cúbico.  
**b)** El **subsuelo**, que estaría formado por el espacio cúbico que se proyecta debajo de la finca-suelo, a partir de la línea que marca el final del espacio ocupado por el «cuerpo de tierra» que conforma el suelo.  
**c)** El **vuelo**, que estaría integrado por el espacio aéreo que se proyecta sobre la superficie de la finca-suelo y que, igualmente, incluye un espacio cúbico. Este espacio cúbico, al igual que ocurre con el subsuelo, comenzaría tras el final del espacio que ocuparía el espacio cúbico que integraría la finca-suelo.

### 5-ITURRIA

**MATHEU DELGADO, J.A. Derechos de vuelo y subsuelo. Doctrina registral y jurisprudencial.**

Editorial Dykinson, S.L., Madrid 2011, ISBN: 978-9982-747-6

**1.1. Introducción al concepto de Derecho de Vuelo**

(…)

Por otra parte, el propio Diccionario de la Academia define el **subsuelo** como "*el terreno que está debajo de la capa labrantía o laborable o en general debajo de una capa de tierra*. En otra acepción lo conceptúa como la "*parte profunda del terreno a la cual no llegan los aprovechamientos superficiales de los predios y en donde las leyes consideran estatuido el dominio público, facultando a la autoridad gubernativa para otorgar concesiones mineras"*

Uno de los posglosadores, Cino de Pistoia, decía que la propiedad se extiende por arriba hasta el cielo, *usque ad sidera*, y por debajo, hasta el centro de la tierra, *usque ad inferos*. Según Beneyto2el tema de la extensión vertical del dominio aparece en España en los territorios románicos de Levante en el siglo XIII. Don Jerónimo González3 invocaba a Coepolla quien afirmaba que los predios son libremente del dueño, *hasta el cielo y lo más profundo.*

De todas las acepciones citadas podemos asimismo sacar *a priori* alguna conclusión que sirva para nuestro estudio y es la de que el **subsuelo** es la parte subterránea de los predios donde no llegan los posibles usos que sobre el terreno se hagan del suelo, tanto en su aspecto agrícola como constructivo, esto es, no será subsuelo la parte excavada para hacer los cimientos de un edificio siempre que sea la inmediata siguiente a la rasante del terreno en superficie; como tampoco será subsuelo la parte superficial que esté bajo tierra, y que se utilice para la plantación o siembra en la agricultura. Más allá de esa capa superficial, que es imposible cuantificar volumétricamente a la hora de saber hasta cuántos metros de profundidad no es subsuelo, todo lo demás sí que lo será y será allí donde entre en juego el derecho de edificación en el subsuelo, que es la materia de nuestra investigación jurídica.

**CAPÍTULO SEGUNDO.**

**NATURALEZA JURÍDICA DE LOS DERECHOS DE VUELO Y SUBSUELO.**

**D) El derecho de vuelo es un derecho sobre el espacio aéreo o subterráneo**

Soto Bisquert134 nos dice que el espacio aéreo en cuanto puede ser individualizado intelectualmente tiene la consideración de cosa y puede ser objeto de dominio. Este autor defiende la consistencia jurídica de la negociabilidad del espacio aéreo de los inmuebles. A ello debemos añadir que lo mismo debe ser predicable del subsuelo, en cuanto bajo el suelo se puede ejercer el derecho a profundizar bajo el mismo con fin de construir edificaciones bajo aquel e integrarlas en un régimen de propiedad horizontal.

La doctrina francesa, en especial René Savatier135 , defiende esta tesis de la propiedad sobre el espacio que nosotros postulamos, añadiendo que aparte de la técnica de venta de cosas futuras, en el caso de apartamentos a construir, nada impide que esta técnica asegure lo que este autor denomina, con acierto, *un bien existente y perpetuo*, que será verdaderamente el objeto principal, el espacio que circundarán las partes comunes, espacio que de antemano determinado sobre planos verticales y horizontales, los metros cúbicos del espacio, debidamente situados, que son poseídos, y que se venderán como cuerpos ciertos a los cuales se aplicará el efecto traslativo del contrato.

Compartimos plenamente la teoría de la doctrina francesa, ya que no nos podemos quedar sólo en el plano vertical del volumen de edificabilidad debiendo entender como sujeto al tráfico jurídico inmobiliario toda la porción del espacio aéreo y subterráneo susceptible de edificación con arreglo a las normas urbanísticas vigentes en cada momento que se halle sobre o bajo el edificio base o bajo el resto del terreno sobrante del solar donde se encuentran elementos y servicios comunes.

### 6-ITURRIA

**EUSKALTERM, ERAIKUNTZA ETA HIRIGINTZA EREMUAK**

Eraikuntza eta hirigintza > Hirigintza, orokorra > Antolamendua -

eu **lur azpi; lurpe**

Definizioa :

Lurrazalaren azpitik edo eraikitako gainazalaren azpitik dagoena. Hirigintzako agintaritzaren eskumena da lurpearen erabilera mugatzeko ahalmena, eta lurpeko obrak egiteko ere baimena behar izaten da aurretik.

es **subsuelo**

fr **tréfonds; sous-sol**

en **subsoil**

[Hiztegi terminologikoa] [2014]

### 7-ITURRIA

**7/2015 Legegintzako Errege Dekretua, urriaren 30ekoa, Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onartzen duena**

|  |  |
| --- | --- |
| **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** | **7/2015 Legegintzako Errege Dekretua, urriaren 30ekoa, Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onartzen duena** |
| **Artículo 12. Contenido del derecho de propiedad del suelo: facultades.** | **12. artikulua. Lurzoruaren jabetza-eskubidearen edukia: ahalmenak.** |
| 1. El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación en materia de ordenación territorial y urbanística aplicable por razón de las características y situación del bien. | 1. Lurzoruaren jabetza-eskubideak lurzoru hori erabiltzeko, gozatzeko eta ustiatzeko ahalmenak hartzen ditu barnean, une bakoitzean duen egoera, sailkapen, ezaugarri objektibo eta xedearen arabera, ondasunaren ezaugarri eta egoeragatik aplikagarri den lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko legeriarekin bat etorriz. |
| Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en el artículo 26. | Orobat hartzen du barnean xedatzeko ahalmena, baldin eta ahalmen hori baliatzeak hausten ez badu 26. artikuluan ezarritako finka eta partzelen eraketaren eta haien arteko erlazioaren araubidea. |
| 2. Las facultades del propietario alcanzan al vuelo y al subsuelo hasta donde determinen los instrumentos de ordenación urbanística, de conformidad con las leyes aplicables y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público. | 2. Jabearen ahalmenen barruan sartzen dira hegala eta lurpea, hirigintza-antolamenduko tresnek zehazten duten punturaino, hain zuzen, aplikagarri diren legeen arabera eta jabari publikoa babesteak eskatzen dituen mugapen eta zortasunekin. |

## ERANSKINA

