|  |  |
| --- | --- |
| **HIRIGINTZA ZUZENBIDEA HIZTEGIA**  **2016** | **BILERAN EGINDAKO OHARRAK**  **2016** |
| 427  **buelo-eskubide** *(4)*  Izaera mugatuko eskubide erreala, titularrari bolumen zehatz bat eraikitzeko ahalmena ematen diona. Sestraren gainean edo azpian eraiki daiteke, eta eraikitako elementu berrien jabetza eskuratzen du titularrak.  **es** derecho de vuelo | OHARRA  ***vuelo*** terminoa: kontzeptua eta euskarazko baliokidea.  Hiztegian, sarrera beharko luke ***vuelo*** terminoak, ***rasante*** eta ***subsuelo*** terminoek duten bezalaxe.  Definizio batzuk eskuratu ditut, baina ez dakit zein den egokiena hiztegi honetarako.  Hiztegian proposatuta dagoen euskarazko baliokidea oso nolabaitekoa da. Beste proposamen batzuen artean, ***gainespazio*** edo ***lurgain*** daude. Bietakoren bat hartu beharko litzatekeela iruditzen zait. |

## PROPOSAMENA (2018)

eu ***lurgain*** *(4)*

es ***vuelo***

fr ***surfonds***; ***surélévation***; ***sur-sol***

DEFINIZIOA: Lurzoruaren gaineko aire-espazioa, jabeak, hirigintza-plangintzaren arabera, hirigintzako aprobetxamendurako erabil dezakeena. Jabearen ahalmenak, aire-espazio horretan, hirigintza-antolamenduko tresnek zehazten duten punturaino iristen dira, aplikatu beharreko legeak eta jabari publikoa babesteko dauden mugapen eta zortasunak errespetatuta.

## AZALPENA

Bileran, ***vuelo*** terminoari hiztegian sarrera egiteko eskatu zen eta euskarazko baliokidearen inguruko proposamen pare bat ere gaineratu ziren.

Ondasun higiezinen zuzenbidearen eremukoa da ***vuelo*** terminoa, eta hiri-finkari nahiz landa-finkari lotuta ageri da. Esku artean dugun hiztegia, ordea, hirigintza-zuzenbidekoa da, eta, ondorioz, hiri-finkari egokituta egin da definizioa ere. Beste horrenbeste gertatzen da, jakina, ***subsuelo*** eta ***derecho de vuelo*** terminoekin.

Euskaraz zer baliokide erabili den ikusita, batzorde teknikoko adituek ongi iritzi diote ***lurgain*** terminoari; egoki jo dute ***lurpe/lurgain*** bikotea uztea.

Frantsesez ere, ***sous-sol/sur-sol*** bikotea nahiz ***tréfonds/surfonds*** bikotea dago, ***surélévation*** terminoarekin batera.

Termino hori erabili da zuzenbide zibilaren arloan, ondasun higiezinen arloan, argitara eman diren testuetan. Kontuan izan behar dira, alde batetik, legeria (Kode Zibila eta Hipoteka Erregelamendua), eta, bestetik, eskuliburuak (Eskubide errealak eta ondasun higiezinen erregistroari buruzko zuzenbidea edo Ondareari buruzko zuzenbide berezia). Erabilera hori jasota dago, gainera, Kode Zibileko Berbategian edo 5000 Hiztegi elebidunean.

Alde batera utzi dira ***hega*** erroa oinarri duten formak: ***hega, hegal, hegalkin, hegaldura*** eta ***hegalpe***. Ez dira egokiak adierazi nahi den kontzeptua adierazteko. Alde batetik, ***hega,*** ***hegal, hegalkin, hegaldura***terminoen bitartez, arkitekturako kontzeptua adieraziko litzateke, hau da, eraikin batean erdiko zati nagusitik bereizten diren alboko zatietako bakoitza. Bestetik, ***hegalpe*** terminoaren bitartez halako zati baten azpian dagoen espazioa adieraziko litzateke, baina ez da hori ez esku artean dugun kontzeptua. Batik bat hirigintzako legerian eta testuetan erabili dira horrelako formak, baina ondasun-zuzenbideko testuetan ere eskura daiteke halakorik.

Alde batera utzi dira bestelako forma hauek ere: ***buelo, gainespazio, lurrazaletik gorako espazio, zerupe, zeru, aire…*** Horietako bakoitzaren egokitasun edo desegokitasuna gorabehera, askoz agerraldi bakanagokoak dira, testu-mota zabalago batean aurki daitezke.

## DEFINIZIOETARAKO ITURRIAK

### 1-ITURRIA

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

**VUELO**

Debe distinguirse entre “**vuelo**” entendido como espacio situado encima del suelo y susceptible de aprovechamiento natural o urbanístico por el propietario, conforme al planeamiento, y “espacio aéreo” en parte “*res conmunes omnium*” en parte dominio público (cfr. STC, 12/1982, de 31 mar.)

### 2-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.

### 3-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

**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.

OIN-OHARRAK

134 Soto Bisquert, Antonio. *El derecho de vuelo*, ob.cit. pg. 932

135 Savatier, René, “La propiedad del espacio” en RDU, 1967, enero-febrero, págs. 17 y ss.

### 4-ITURRIA

|  |  |
| --- | --- |
| **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. |

## ERANSKINAK



