|  |  |
| --- | --- |
| **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 | OHARRAProposamena:427**jasotze-eskubide** *(4)* Izaera mugatuko eskubide erreala, titularrari eraikin baten gainean edo azpian solairu bat edo gehiago egiteko ahalmena ematen diona. Eraikitako elementu berrien jabetza eskuratzen du titularrak. es derecho de vueloAzterketa:Gaztelaniazko sinonimoak, termino elkartuak, eta beste definizio batzuk aintzat hartuz gero, beharbada, euskaraz irtenbide hobeak aurki daitezke.> A este fenómeno inmobiliario se le conoce con los nombres de derecho de sobreedificación, de vuelo o de levante.> El derecho de vuelo o sobreedificación se define como "derecho real limitado que faculta a su titular para edificar una o más plantas sobre o bajo un edificio total o parcialmente ajeno y para ejecutar las obras necesarias a tal fin, haciéndole propietario de lo construido e integrándole en el régimen de propiedad horizontal del inmueble.> [Derecho](http://www.enciclopedia-juridica.biz14.com/d/derecho/derecho.htm) a elevar una o más plantas sobre un [edificio](http://www.enciclopedia-juridica.biz14.com/d/edificio/edificio.htm) o llevar a cabo en el mismo construcciones en el [subsuelo](http://www.enciclopedia-juridica.biz14.com/d/subsuelo/subsuelo.htm) con la [facultad](http://www.enciclopedia-juridica.biz14.com/d/facultad/facultad.htm) de [adquirir](http://www.enciclopedia-juridica.biz14.com/d/adquirir/adquirir.htm) lo edificado. Puede recaer tanto sobre fincas rústicas como urbanas. Conocido también como [derecho](http://www.enciclopedia-juridica.biz14.com/d/derecho/derecho.htm) de subedificación o so- breedificación, según se construya respectivamente sobre el suelo o el [subsuelo](http://www.enciclopedia-juridica.biz14.com/d/subsuelo/subsuelo.htm).> La [facultad](http://www.enciclopedia-juridica.biz14.com/d/facultad/facultad.htm) de sobreelevación se denomina también [derecho](http://www.enciclopedia-juridica.biz14.com/d/derecho/derecho.htm) de sobreedificación. El [derecho](http://www.enciclopedia-juridica.biz14.com/d/derecho/derecho.htm) de construcción bajo el suelo se denomina también [derecho](http://www.enciclopedia-juridica.biz14.com/d/derecho/derecho.htm) de subedificación.> ZEHAZKI**levante 1** *xxxx.* **2** *xxxx*. **3***(en un edificio)* teilatu jasotze: *no se pueden hacer levantes en este barrio,* auzo honetan ezin da teilatu jasotzerik egin. |

## PROPOSAMENA (2018)

eu ***lurgain-eskubide*** (4)

es ***derecho de vuelo***

DEFINIZIOA: Eskubide erreala, titularrari erabat edo partzialki beste norbaitena den ondasun higiezinean bolumen zehatz bat eraikitzeko ahalmena ematen diona. Ondasun higiezin hori orubea edo eraikina izan daiteke, eta haren gainean nahiz azpian egin dezake eraikuntza eskubidearen titularrak, baita, eraikina bada, harekiko perpendikularki ere. Eraikuntza edozein motatakoa izan daiteke, baina denboran irautekoa izan behar du eta ez aldi baterako egindakoa. Eraikuntza hori, gainera, jabetzan eskuratzen du eskubidedunak, eta jabetza horizontaleko araubidean sartzen da.

## AZALPENA

Bileran, ***derecho de*** ***vuelo*** terminoaren definizioa berregiteko proposamen bat egin zen, eta euskarazko beste baliokide bat ere proposatu zen.

Aurreko txostenean, ***vuelo*** terminoa dela-eta esandako gauza bera esan beharra dago hemen ere. Ondasun higiezinen zuzenbidearen eremukoa da ***derecho de 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. Landa-finkari lotuta ageri denean, aski ezaugarri desberdinak ditu ***derecho de vuelo*** terminoak.

Kontzeptuari buruzko alderdiak argitzeko, honako azterlan honetara jo dugu:

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

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

-Terminologiari dagokionez, ***derecho de vuelo*** zergatik hautatu duen azaltzen du. Honela dio 28. orrialdean

Si bien el objeto de nuestro estudio es tanto el **derecho de vuelo** como **el de subsuelo**, utilizaremos para referirnos a ellos indistintamente el término genérico **derecho de vuelo**, que es el comúnmente aceptado por la doctrina para referirse tanto a la posibilidad de ejercer el derecho a construir sobre el vuelo o a sobreedificar, como también se le conoce, como al derecho a subedificar o a construir en el subsuelo.

Termino generikoa da ***derecho de vuelo***, eta haren termino espezifikoak, berriz,  ***derecho de sobreedificación*** eta ***derecho de subedificación*** terminoak. Honela dio 34. orrialdean:

Entrando de lleno en el análisis del concepto del derecho de vuelo y subsuelo tal y como lo ha visto la doctrina científica, debemos comenzar por partir del que nos ofrece Navarro Viñuales (…). Asimismo configura el **derecho de vuelo** con respecto a los de sobreedificación y subedificación como aquél el genéro y éstos las especies. Esta última nota hace que el citado autor nos permite afirmar que el **derecho de vuelo** es algo más que el derecho de sobreedificación y subedificación ya que éstos son sólo dos de los tipos de algo mayor que los engloba que es el derecho de vuelo.

-Definizioari dagokionez, lehenengo kapituluan kontzeptuaren ezaugarri nagusiak aztertu ondoren, honela definitzen du egileak kontzeptua:

(…) Como conclusión a todo lo expuesto hasta el momento, debemos afirmar que aquella definición que hacíamos al comienzo del presente capítulo, y a la vista del análisis que hemos realizado de cada uno de los elementos de la misma, no nos es plenamente válida, y por lo tanto el **derecho de vuelo y subsuelo** podemos finalmente conceptuarlo como un derecho subjetivo de naturaleza real integrado por un conjunto de facultades o posibilidades de actuación de carácter jurídico y con efectos con respecto a terceros, por el que se concede a una persona o conjunto de personas con plena personalidad jurídica, el poder edificar cualquier tipo de construcción con carácter permanente, sobre o bajo un inmueble ajeno total o parcialmente, o incluso efectuar construcciones perpendiculares al mismo, sin invadir fundo o predio ajeno, con vocación de dominio de la edificación resultante y con vistas a su integración en el régimen de propiedad horizontal previsto legalmente.

-***vuelo*** eta ***derecho de vuelo*** terminoen arteko loturari dagokionez, bigarren kapituluan ***derecho de vuelo***-ren izaera juridikoa aztertzen ari dela, ezaugarri hau aipatzen du:

**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.

-Euskarazko baliokideari dagokionez, ***vuelo*** terminoari buruzko txostenean azaldu dira nondik norako nagusiak.

## ERANSKINAK



