

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN

1. Introducción e hipótesis de trabajo
2. Terminología
3. Por sí o por otro
4. Derecho por accesión
5. Planteamiento terminológico
6. Conclusiones propias
7. Índice del estudio

CAPÍTULO I. LA DOBLE CARA DEL DERECHO DE VUELO

CAPÍTULO II. TIPICIDAD DEL DERECHO DE SOBRE O SUB EDIFICACIÓN

1. Inscripción del derecho de vuelo, típico o atípico
2. Conclusiones

CAPÍTULO III. LA ANATOMÍA DE LA VOLUNTAD

1. Introducción
2. Autonomía de la voluntad
3. El valor práctico de la inscripción registral, en la existencia y la circulación jurídica de los derechos reales. La doctrina de la Dirección General. La función del notario
4. De la autonomía de la voluntad a la interpretación restrictiva y práctica expulsión del Registro de la Propiedad de ciertas pretensiones de los usuarios
5. Doctrina de la Dirección General
6. Autonomía de la voluntad de los juristas

CAPÍTULO IV. EL PROBLEMA DE LA ANALOGÍA

1. Conclusiones aplicables al derecho de vuelo

CAPÍTULO V. SUPUESTOS EXCLUIDOS Y SUPUESTOS AÑADIDOS

1. Reglas de exclusión (de la Dirección General) y casos añadibles (según mis propuestas) de los distintos supuestos del derecho de vuelo
 - 1.1. Supuestos excluidos (sin una verdadera razón) en distintas resoluciones de la Dirección General

- A) El derecho de sobre o sub edificación no puede ser constituido a favor de quien ya es el dueño del suelo
- B) El de sobre o sub edificación es un derecho de carácter siempre urbano
- C) El derecho de sobre o sub edificación obliga a que la nueva planta construida se integre en un régimen de propiedad horizontal
- D) El derecho no se puede constituir directamente sobre la rasante del terreno
- E) Derecho de sobre o sub edificación en el que la construcción se realiza sobre un elemento común de la propiedad horizontal
- F) El derecho de vuelo no puede ser elemento privativo —ni finca registral— independiente
- G) En el ámbito de la propiedad horizontal no hay derecho de accesión

2. Supuestos no contemplados en las resoluciones de la Dirección General y que, sin embargo, bien podrían ser añadidos

- 2.1. Derecho de sobre o sub edificación que no emana del propietario del suelo
- 2.2. Derecho de sobre o sub edificación referido a un edificio en comunidad de bienes

3. Supuestos a evitar

- 3.1. El caso en el que la nueva construcción será parte del edificio colindante, en una propiedad horizontal distinta
- 3.2. Y también el derecho de vuelo constituido sobre una capa o estrato jurídico del terreno, que se desgaja del suelo

CAPÍTULO VI. LA CUESTIÓN DE PLAZO

- 1. Desde el respeto a la autonomía de la voluntad
- 2. Desde la tipicidad del derecho de vuelo
- 3. Desde el ejercicio de la “interpretación”, como técnica jurídica que reclama para sí la Dirección General
- 4. Análisis socio-económico del problema del plazo
- 5. Conclusiones generales
- 6. Efectiva ejecución del derecho. Distintos plazos a concretar
- 7. Plazo máximo admisible
- 8. Plazo de la formalización de la construcción y de la consiguiente alteración del conjunto
- 9. Soluciones prácticas para cuando el derecho está inscrito sin fijación de un plazo

CAPÍTULO VII. CAUSA DEL NEGOCIO

- 1. Motivos para constituir el derecho. Situaciones en que interesa constituir el derecho de vuelo
- 2. Los motivos para restringir el derecho de vuelo que se reserva el promotor
- 3. La colaboración de la ley y la que corresponde al notario en esa restricción

4. El favorecimiento de la reserva a favor de los copropietarios de una propiedad horizontal tumbada
5. Causa de la extinción del derecho de vuelo

CAPÍTULO VIII. ATRIBUCIÓN DE CUOTAS AL DERECHO Y A LA EDIFICACIÓN RESULTANTE

1. La sobre elevación no cambia la cuota
2. Momento en que fijar la cuota. Cuotas vacantes

CAPÍTULO IX. EL DERECHO DE VUELO Y LA EXTENSIÓN OBJETIVA DE LA HIPOTECA

1. La hipoteca de una finca gravada con un derecho de vuelo y la hipoteca separada del propio derecho de vuelo
2. La ejecución de la hipoteca sobre el derecho de vuelo o sobre el dominio gravado con ese derecho

CAPÍTULO X. EXTINCIÓN DE UN DERECHO DE SOBRE O SUB EDIFICACIÓN YA INSCRITO. CANCELACIÓN DEL ASIENTO QUE LO RECOGE

1. Extinción por renuncia, mediando una contraprestación
2. Extinción por incumplimiento de condiciones
3. Extinción por destrucción del edificio sobre el que se constituye el derecho
4. Extinción del derecho por confusión de titularidades
5. Decaimiento del derecho de vuelo por la inviabilidad física y técnica de la edificación prevista

CAPÍTULO XI. MODELOS INSPIRADOS EN EL RELATO DE HECHOS DE LAS RESOLUCIONES

1. Reserva del derecho de vuelo que hace el promotor:
2. Derecho de vuelo cuyo resultado no queda integrado en una propiedad horizontal:
3. Derecho de vuelo constituido directamente sobre el solar, pero sujeto a condición de que se construya una planta baja:
4. Modelo genérico de constitución de derecho de vuelo (con restricciones derivadas de una sentencia que limita ciertas facultades anteriores):
5. Supuesto especial, en el que la planta a construir se integra en un edificio colindante:
6. Derecho de vuelo para todos los propietarios cuyas viviendas reúnan ciertas condiciones objetivas:
7. Derecho de vuelo inmerso en un pacto de predivisión:
8. Plazo máximo de vigencia del derecho de vuelo, en su fase expectante (además de lo que figura en los ejemplos de otros apartados):
9. Fijación de las cuotas que hayan de corresponder a las nuevas plantas en los elementos y gastos comunes o las normas para su establecimiento:

10. Reglas para la construcción:

ANEXO. LEGISLACIÓN APLICABLE

1. Conceptos

- A. Código Civil
- B. Ley de Montes de 1957
- C. Ley de Montes de 2003
- D. Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra (Texto actualizado a 2022)
- E. Ley de Minas
- F. Ley del Suelo 2015

2. Duración y extinción

- A. Código Civil
- B. Ley del Suelo
- C. Ley de Montes (de 1957 – derogada)

3. Inscripción

- A. Código Civil
- B. Ley Hipotecaria
- C. Reglamento Hipotecario
- D. Ley de Propiedad Horizontal (1999)

4. Normativa sobre plazo

- A. Código Civil
- B. Ley de Arrendamientos Históricos
- C. Ley arrendamientos históricos valencianos (1986)