

Propiedad del suelo

La propiedad urbana y la propiedad rústica

El suelo y el urbanismo.

- Hay normas de suelo estatales, autonómicas y municipales. El actual RD leg 2/2008 distingue dos clases de suelo: rural (no integrado en la trama urbana) y urbanizado (integrado en la red de dotaciones y servicios de un centro urbano). Hay normas de suelo autonómicas y normas municipales sobre urbanización, formas, límites, así como normas que regulan las ayudas económicas a los adquirentes.
- El estatuto del propietario le otorga unas facultades del dominio que deben adaptarse a las características del suelo. El propietario del suelo urbanizado sabe que puede construir dentro de las reglas, y el propietario del suelo rural requiere la utilización del mismo preservando las características que éste requiera.
- Derecho Administrativo.

Especialidades de la propiedad urbana

- Situaciones de propiedad urbana con regímenes especiales:
- 1.- La propiedad horizontal (remisión). Normas que regulan un régimen especial de propiedad dividida en pisos, de forma horizontal, o en urbanizaciones: lección 20.
- 2.- El derecho de superficie (remisión): lección 30.
- 3.- El derecho de aprovechamiento por turno de bienes compartidos (remisión): lección 25 bis.
- 4.- Los contratos de arrendamientos urbanos y de obra (remisión): Derecho de obligaciones.

La Ley de Ordenación de la Edificación.

- En materia de edificación se dictó la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación. Su finalidad es favorecer la calidad de la edificación, delimitar responsabilidades de los agentes intervinientes: (promotor, proyectista, constructor, director de obra, director de la ejecución de la obra, entidades de calidad y suministradores de productos) y fijar garantías que aseguren los posibles daños provocados por la construcción.
- Se regulan los requisitos básicos de la edificación, que afectan a la funcionalidad, seguridad y habitabilidad.
- Se estudia con relación al contrato de obra.
- Dispone de un Código Técnico de la Edificación que la desarrolla.

La propiedad rústica

Se aplican a la misma las normas del suelo, así como el Derecho agrario, o en su caso normas sobre la propiedad forestal y su aprovechamiento.