



Universidad de Valladolid

Facultad de Derecho

Grado en Derecho

LA ACCESIÓN INVERTIDA

Presentado por:

Pablo Ortega Pérez

Tutelado por:

D. Félix Calvo Vidal

Valladolid, julio de 2019

ÍNDICE.

ABREVIATURAS.....	4
RESUMEN.....	5
ABSTRACT.....	5
PALABRAS CLAVE.....	5
KEY WORDS.....	5
1 INTRODUCCIÓN.....	6
1.1 La propiedad.....	6
1.2 Modos de adquisición de la propiedad.....	7
2 LA ACCESIÓN.....	8
2.1 Concepto y naturaleza jurídica.....	8
2.2 Principios rectores de la accesión.....	9
2.2.1 Lo accesorio sigue a lo principal.....	9
2.2.2 Superficies solo cedit.....	10
2.2.3 Principio de la buena fe.....	11
2.3 La accesión como modo de adquisición de la propiedad.....	12
3 TIPOS DE ACCESIÓN.....	13
3.1 Accesión por incorporación.....	13
3.1.1 Accesión natural inmobiliaria.....	13
3.1.1.1 Aluvión.....	13
3.1.1.2 Avulsión.....	14
3.1.1.3 Mutación de cauce.....	14
3.1.1.4 Formación de isla.....	15
3.1.2 Accesión industrial inmobiliaria.....	16
3.1.2.1 En suelo propio con materiales ajenos.....	17

3.1.2.2	En suelo ajeno con materiales propios.....	17
3.1.2.3	En suelo ajeno con materiales ajenos.....	18
3.1.2.4	Construcciones extralimitadas o Accesión invertida.....	18
3.1.3	Accesión mobiliaria.....	19
3.1.3.1	Unión o adjunción.....	19
3.1.3.2	Mezcla, confusión o conmixti3n.....	20
3.1.3.3	Especificaci3n.....	20
3.2	Accesi3n por producci3n.....	21
4	LA ACCESI3N INVERTIDA.....	21
4.1	Tratamiento de la figura en el derecho comparado.....	22
4.1.1	La accesi3n invertida en el derecho italiano.....	22
4.1.2	La accesi3n invertida en el derecho franc3s.....	23
4.1.3	La accesi3n invertida en el derecho alem3n.....	24
4.1.4	La accesi3n invertida en el derecho portugu3s.....	24
4.2	Tratamiento de la figura en los derechos especiales (forales).....	25
4.2.1	La accesi3n invertida en el derecho catal3n.....	25
4.2.2	La accesi3n invertida en el derecho foral de Navarra.....	26
4.3	Tratamiento doctrinal y jurisprudencial.....	26
4.4	Concepto y fundamento.....	31
4.4.1	Concepto.....	31
4.4.2	La inversi3n al principio “superficies solo cedit”.....	33
4.4.3	Fundamento.....	34
4.5	Clasificaci3n de las construcciones extralimitadas.....	35
4.6	Requisitos.....	36
4.6.1	Quien la pretenda sea titular dominical de lo edificado.....	37
4.6.2	Que el edificio se haya construido en suelo que en parte pertenece al edificante y en parte es de propiedad ajena.....	37

4.6.3	Que las dos partes formen un todo indivisible.....	38
4.6.4	Que el edificio unido al suelo del edificante tenga una importancia y valor que excedan a los del suelo invadido.....	39
4.6.5	Que el edificante haya procedido de buena fe.....	39
4.7	Efectos.....	40
4.7.1	Abono del precio.....	41
4.7.2	Indemnización.	42
4.7.3	Adquisición de la propiedad.....	43
4.8	Solución al problema de la accesión invertida.....	44
4.9	Acciones del dueño del terreno invadido frente a una construcción extralimitada. 44	
4.10	Excepciones. El caso del terreno común con otro comunero.	45
5	CONCLUSIONES.	46
	ANEXO I: JURISPRUDENCIA.....	50
	BIBLIOGRAFÍA.....	51
	WEBGRAFÍA:.....	55

ABREVIATURAS.

Art.	Artículo
Arts.	Artículos
BGB	Código Civil Alemán
Cc.	Código Civil Español
Cc. It.	Código Civil Italiano
DGRN	Dirección General de los Registros y del Notariado
ss	Siguientes
VVAA	Varios Autores

RESUMEN

Mediante la accesión se puede adquirir la propiedad, y así está regulado en el Código Civil de nuestro Ordenamiento Jurídico. Sin embargo, no se contempla una regulación sobre la solución respecto a las construcciones extralimitadas, siendo la doctrina jurisprudencial quien la aporte.

ABSTRACT

By means of the accession the property can be acquired, and thus it is regulated in the Civil Code of our Juridical Order. However, there is no regulation on the solution with respect to the extralimited constructions, being the jurisprudential doctrine who contributes it.

PALABRAS CLAVE

Accesión invertida, construcción extralimitada, código civil, artículo 361 Cc., propiedad.

KEY WORDS

Inverse access, over-limited construction, civil code, article 361 Cc., property.

1 INTRODUCCIÓN.

El Código Civil contempla diferentes tipos de accesión, sin embargo, nuestro ordenamiento jurídico no recoge la solución a las denominadas “construcciones extralimitadas” que se dan cuando en la construcción de un edificio, se invade parcialmente el terreno ajeno, teniendo mayor valor el edificio construido que el suelo invadido.

Será la jurisprudencia quien dote de legalidad dicha solución mediante la aplicación de la doctrina de la accesión invertida, denominada así debido a que se invierte el principio *superficies solo cedit*, quedando vigente el principio *accessorium sequitur principale*.

Es preciso aclarar el contexto de la accesión invertida partiendo de su origen más amplio, pues se va a abordar un problema que tiene que ver con la propiedad y su adquisición. Solo tomando perspectiva, se puede observar el contexto extenso ante el que nos encontramos.

1.1 La propiedad.

En primer lugar hay que relacionar la accesión con la propiedad, ya que mediante la accesión se produce un cambio de dueño por el que una cosa perteneciente al titular de la misma, pasa a pertenecer a otro titular. En este sentido, la propiedad está definida en el art. 348 Cc. como « el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. El poseedor tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla ».

El concepto de propiedad es cambiante y evoluciona conforme el contexto histórico-social al que se enfrenta. Así en época romana se constituía como un derecho individualista confiriendo un poder unitario y absoluto al titular del mismo. Durante la Edad Media hay un desmembramiento del concepto de propietario de la cosa, ya que aunque el señor feudal continúa siendo el dueño de derecho, de facto, el vasallo, por subordinación personal¹, es el que ostenta la propiedad adquirida por la perpetuidad de su derecho de disfrute hereditariamente. Durante esta época el señor feudal tiene el dominio directo, mientras que al vasallo se le reconoce el dominio útil.

¹ SÁNCHEZ CALERO, Francisco Javier. *Curso de derecho civil III: Derechos reales y registral mobiliario*. Valencia: Tirant lo Blanch, 2016. Página 103.

Con la nueva concepción de Estado propugnada por el liberalismo, el Estado no podrá intervenir en la vida privada de las personas, el hombre queda protegido en su esfera personal. De modo que estamos de nuevo ante una concepción individualista de la propiedad, el Estado no sólo no tiene potestad para intervenir en el régimen de la propiedad, sino que deberá garantizarla frente a los poderes públicos y a los particulares. El propietario tiene la libertad para ejercer su derecho de propiedad y el único límite a este derecho se encuentra en la lesión del derecho de otro².

Este concepto de propiedad evolucionará nuevamente hasta llegar a nuestros días, las constituciones originadas en el Estado Social de Derecho compaginan el derecho de propiedad de interés privado del individuo con el interés colectivo de la sociedad.

1.2 Modos de adquisición de la propiedad.

La propiedad como derecho real que es, debe su origen a un hecho jurídico determinado por la ley. El art. 609 Cc. establece que « La propiedad se adquiere por la ocupación. La propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten por la ley, por donación, por sucesión testada e intestada, y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición. Pueden también adquirirse por medio de la prescripción ». El artículo citado distingue entre diversos modos de adquirir la propiedad, su desarrollo viene a continuación.

La regulación de la adquisición por ocupación se encuentra en los arts. 610 y ss. Cc. donde se establece que se adquirirá la propiedad por ocupación de los bienes apropiables que por su naturaleza carecen de dueño, los tesoros ocultos y las cosas muebles abandonadas.

La donación se establece como un acto de liberalidad por el cual una persona dispone gratuitamente respecto a otra que lo acepta. Esta liberalidad

Respecto a la sucesión, en primer lugar, como hemos visto, si bien la donación es un contrato, se pone a todos los efectos jurídicos equiparándolo con la sucesión, debido a que consiste en la transmisión mortis causa de los bienes del causante a sus herederos, ya sea de forma testada o intestada.

² SÁNCHEZ CALERO, Francisco Javier. *Op. cit.* Página 103.

En conclusión y una vez vistas las formas de adquisición de la propiedad, nos debemos centrar en la adquisición de derechos reales por medio de la ley. Y es esta ley, la que regula cómo deben transmitirse y qué formas de adquisición son válidas respecto a los derechos reales. La accesión cabe dentro de esta regulación, ya que desde el punto de vista de varios autores como ALONSO PÉREZ³, el art. 609 Cc. no debe interpretarse como *numerus clausus* debido a que lo que hace es una enumeración demostrativa o enunciativa, no exclusiva.

2 LA ACCESIÓN.

2.1 Concepto y naturaleza jurídica.

La accesión es el proceso por el cual, a una persona propietaria de un bien se le otorga el derecho a recibir en propiedad aquello que produce o se le incorpora al bien.

Siguiendo esta definición, en sentido propio, podría pensarse que desde un principio la propiedad de la cosa principal y la accesoria corresponden a la misma persona, sin embargo, por lo general la accesión se da respecto a personas que no tienen relación jurídica entre sí. La solución planteada podría ser la de formar una comunidad de bienes o establecer una copropiedad entre los varios propietarios, sin embargo, esto sólo se plantea respecto a casos aislados, siendo la opción más seguida por la doctrina la de que el dueño de la cosa principal adquiera la accesoria (bien automáticamente o pagando su valor).

La accesión se regula conforme al art. 353 Cc, que dispone « La propiedad de los bienes da derecho por accesión a todo lo que ellos producen, o se les une o incorpora, natural o artificialmente ». Esta descripción nos da una idea de los diferentes tipos de accesión detallados a continuación, debido a que diferencia en producción e incorporación y por otro lado natural o artificial.

La naturaleza jurídica de la accesión ha sido motivo de diferentes corrientes doctrinales, unos autores la entienden como un modo de adquirir la propiedad, mientras que

³ Citado en SÁNCHEZ CALERO, Francisco Javier. *Op. Cit.* Página 103.

otros la ven como una simple facultad de dominio, la tercera postura⁴ sostiene que es un fenómeno modificativo del objeto principal.

Respecto a la primera postura, el tipo de accesión que se semejaría a esta naturaleza jurídica sería la de la accesión por incorporación.

En cuanto a la accesión como facultad de dominio⁵, se establece en relación a la accesión por producción, entendiéndose que atribuirse como suyos los frutos que genera la cosa viene implícito con el disfrute de la misma.

La accesión como fenómeno modificativo del objeto principal es mantenida por DÍEZ-PICAZO⁶, al mostrar su desacuerdo con las otras.

Por tanto podemos concluir que cada tipo de accesión se puede englobar dentro de una naturaleza jurídica distinta, la accesión por incorporación es un modo de adquirir la propiedad, mientras que la accesión por producción es una facultad de dominio.

2.2 Principios rectores de la accesión.

La accesión se configura mediante 3 principios, a saber: lo accesorio sigue a lo principal, la superficie accede al suelo y el principio de buena fe.

2.2.1 Lo accesorio sigue a lo principal.

La concepción de este principio radica en el art. 353 Cc. donde declara que « la propiedad de los bienes da derecho por accesión a... ». Así se fundamenta que el ser propietario de un bien, da derecho a ser propietario de aquello que se le adhiera, es decir, acceda al bien, así el propietario de la cosa principal tiene el papel rector de la misma debido a que ante un supuesto de unión inseparable de las cosas, las accesorias deberán dirigirse por el destino de la principal. Para definir este papel rector, es oportuno aclarar la concepción de principal y de accesorio.

⁴ DÍAZ ROMERO, M^a del Rosario. *La accesión inmobiliaria ante la tendencia unificadora del derecho privado europeo: especial referencia a la construcción en suelo ajeno*. Valencia: Tirant lo Blanch, 2014. Página 19.

⁵ SÁNCHEZ CALERO, Francisco Javier. *Curso de derecho civil III: Derechos reales y registral mobiliario*. Valencia: Tirant lo Blanch, 2016. Página 138, párrafo 1º de la naturaleza jurídica.

⁶ Citado en DÍAZ ROMERO, M^a del Rosario. *Op. Cit.* Página 20.

CARRASCO PERERA⁷ apunta unos criterios para la determinación de la cosa principal: naturalísticos, donde lo principal sería el que daría nombre y ser a todo; objetivos de existencia, donde lo accesorio no podría existir sin otro principal; de uso, cuando lo accesorio es aquello que separado del grupo no impida hacer uso del resto, entendiendo este uso desde una concepción objetiva como un criterio consuetudinario de utilización uniforme; de valor de cambio, subsidiario del anterior; sustituibilidad, determina qué cosa puede ser sustituida en función de su valor de reproducción, de modo que si un propietario debe soportar un valor de reproducción superior al otro, se convierte en dueño del todo; mixto, donde prima el criterio de la existencia, corregido con el del valor.

Siguiendo esta enumeración y en relación con los arts. 376 y 377 Cc, el ordenamiento jurídico español utiliza el destino económico de las cosas como criterio para establecer el carácter accesorio o principal del bien, subsidiariamente se utiliza el criterio del valor económico y el del volumen (apreciables en el caso de pintura, escritura y escultura respecto a los soportes donde se encuentran).

El desarrollo práctico de este principio podría verse en la accesión de bienes muebles entre sí, bienes inmuebles entre sí o bienes muebles respecto a bienes inmuebles, debido a que el suelo puede acceder a otro suelo por medio de la accesión natural inmobiliaria, es decir: la avulsión, aluvión, mutación de cauce y formación de isla.

2.2.2 *Superficies solo cedit.*

Este principio se traduce como “la superficie accede al suelo”, y deriva del primer principio de “lo accesorio sigue a lo principal”, siendo la aplicación del mismo al contexto de la propiedad inmobiliaria, donde lo principal será el suelo y lo accesorio la superficie, es decir, lo edificado sobre ese suelo. Está recogido en los arts. 358 y 359 Cc. donde se establece que « Lo edificado, plantado o sembrado en predios ajenos, y las mejoras o reparaciones hechas en ellos, pertenecen al dueño de los mismos con sujeción a lo que se dispone en los artículos siguientes » (art. 358 Cc) y que « todas las obras, siembras y plantaciones se presumen hechas por el propietario y a su costa, mientras no se pruebe lo contrario » (art. 359 Cc).

⁷ Citado en DÍAZ ROMERO, M^a del Rosario. *Op. Cit.* Página 24.

El desarrollo práctico de este principio se ve en la accesión de bienes muebles respecto a bienes inmuebles, ya que el suelo como bien inmueble no cambia su extensión, manteniéndose como soporte esencial, sino que modifica su apariencia física debido a la adhesión de elementos. Por tanto, se relaciona con el art. 350 Cc. donde se especifica que « el propietario de un terreno es dueño de su superficie y de lo que está debajo de ella, y puede hacer en él las obras, plantaciones y excavaciones que le convengan, salvas las servidumbres y con sujeción a lo dispuesto en las leyes de minas y aguas y en los reglamentos de la policía. » Este artículo señala que el propietario del suelo podrá realizar cuanto quiera en su finca y ello será también de su propiedad, por lo que es lógico pensar que aquello incorporado a la finca es de la propiedad del dueño de la misma, aunque se incorporara de forma natural (como puede ser el nacimiento de una planta debido a las semillas arrastradas por el viento) o artificial (en los supuestos de intervención de la mano del hombre).

2.2.3 *Principio de la buena fe.*

Este principio se configura como una norma jurídica que establece la conducta que debe regir a una persona, de acuerdo con las normas sociales y éticas establecidas en ese contexto histórico, aplicada a una situación jurídica concreta. Es un principio que se materializa a la hora de resolver los conflictos de intereses entre los diversos propietarios de los bienes muebles y de la finca, puesto que sirve de vía a la hora de resarcir en daños y perjuicios y establecer a quién corresponde subsanar, y de qué manera, en función de la persona que manifiesta esta buena o mala fe. La buena fe puede considerarse como subjetiva (al creer erróneamente que se siguen las normas del Ordenamiento jurídico) u objetiva (compuesta por las reglas objetivas de honradez jurídica).

La buena fe siempre se presume y es obligación del contrario probarla, por lo que en principio se seguirán las soluciones establecidas en el Código Civil para la aplicación de la buena fe en los supuestos de accesión, conforme a los arts. 361 y 365 Cc.

En contraposición, en los supuestos donde quede probada la mala fe de cualquiera de las partes se establecen otras reglas, recogidas en los arts. 362, 363 y 364 Cc.

La buena fe es un requisito indispensable en la accesión invertida, pues se presume que el invasor de suelo ajeno ha tenido buena fe al hacerlo creyendo como suyo el trozo de finca invadido.

2.3 La accesión como modo de adquisición de la propiedad.

Como ya hemos visto, la interpretación del art. 609 Cc. sobre los distintos modos de adquisición de la propiedad debe realizarse con una concepción de *numerus apertus*. Es el, denominado por el legislador “derecho de accesión”, por tanto, un modo de adquisición de la propiedad, consagrado por el art. 353 Cc. al decir que « la propiedad de los bienes da derecho por accesión a todo lo que ellos producen, o se les une o incorpora, natural o artificialmente ».

Del análisis de este artículo se pueden extraer diferentes argumentos para la consideración de la accesión como modo de adquirir la propiedad. Por tanto el mero hecho de ser propietario de la cosa, da derecho a adquirir en propiedad aquello que la misma produce o incorpora de manera natural o artificial.

En este sentido, y atendiendo a estos dos artículos, la accesión se considera por la doctrina como un modo más de adquisición de la propiedad, ya que ,como ya hemos visto, en lugar de establecer una copropiedad, se inclina porque la cosa accesoria adherida a la principal pase a la propiedad del titular de la principal.

Siguiendo a M. SCAEVOLA, el art. 353 Cc. delimita el sujeto y el concepto en que adquirirá los bienes por accesión, así, al expresar dicho artículo “*la propiedad de los bienes da derecho por accesión...etc?*”, se considera que es el propietario del bien principal el que obtendrá la propiedad del bien que le accede, de modo que tendrá el mismo título de propietario y no otro distinto respecto de lo accesorio, al tiempo que se obtiene la cualidad de dueño, se le inviste de la facultad de obtener por accesión aquello que los bienes produzcan, se les una o incorpore natural o artificialmente. Según este autor, la denominación de la accesión del art. 353 Cc. es incompleta, ya que hay una contradicción con el art. 354 Cc, debido a que este enumera tres tipos de frutos: naturales, industriales y civiles. Se pueden equiparar las denominaciones de ambos artículos, correspondiendo a frutos naturales, la accesión natural y a frutos industriales, la accesión artificial. Sin embargo, respecto a los frutos civiles, no encontramos una equivalencia en el artículo precedente, por eso aunque el desarrollo de la accesión comprenda no sólo el art. 353 Cc, se puede concluir que este artículo es insuficiente

para comprender una idea genérica del derecho de accesión, y es necesario el desarrollo y la deducción de los artículos posteriores⁸.

3 TIPOS DE ACCESIÓN.

Ya hemos visto que el art. 353 Cc. distingue dos tipos de accesión, la de producción y la de incorporación, ya sean estas de carácter natural o artificial, a continuación se analizan ambas situaciones.

3.1 Accesión por incorporación.

También denominada continua, es el derecho a obtener la propiedad de aquello que se une a la cosa de la que se es propietario.

3.1.1 *Accesión natural inmobiliaria.*

Ya se contemplaba en el derecho romano, y puede denominarse también como accesión fluvial, pues los supuestos que abarca son originados por las corrientes de agua, o accesión entre bienes inmuebles. Se regula conforme a los arts. 366 a 374 Cc.

3.1.1.1 *Aluvión.*

El *aluvión* es el acrecimiento invisible y gradual de las heredades confinantes con las riberas de los ríos por efecto de las corrientes de las aguas⁹. Los arts. 366 y 367 Cc. hablan del acrecimiento de los linderos de los ríos por el depósito de sedimentos realizado paulatinamente de acuerdo con la corriente de las aguas, y también de que no existe este derecho a hacer suya la propiedad en el caso de la disminución natural del agua en estanques y lagunas o lagos. El sentido de este precepto no ha lugar a dudas, pues sería prácticamente imposible reclamar al dueño de la heredad situada más abajo en el río, que individualizara los sedimentos que se depositaran a lo largo de los años de forma gradual, para retraerlos a la

⁸ SCAEVOLA, Q. Mucius. *Código Civil: Concordado y comentado extensamente con arreglo a la edición oficial por Q. M. Scaevola. (Tomo VI)*. Madrid: Imprenta de Ricardo F. de Rojas, 1913. Páginas 332-335.

⁹ GARCÍA DE MARINA, Manuel. *El derecho de accesión*. Barcelona: Cedecs, 1995. Página 79.

heredad situada en el cauce más arriba. . Hay que incidir en que el depósito de materiales es de carácter natural y de forma gradual, pues en caso contrario podría tratarse de avulsión.

3.1.1.2 *Avulsión.*

La *avulsión* o *fuerza del río* se regula en el art. 368 Cc. que establece que «cuando la corriente de un río, arroyo o torrente segrega de una heredad de su ribera una porción conocida de terreno y lo transporta a otra heredad, el dueño de la finca a que pertenecía la parte segregada conserva la propiedad de ésta». Por tanto, como ya se ha explicado en contradicción con el aluvión, se desprende una porción de terreno que va a parar a otra finca situada más abajo en la corriente del río debido a una acción violenta y transitoria provocada por una avenida de aguas¹⁰. Es importante el matiz de “*la porción conocida*”, pues sirve para delimitar que esta sedimentación ha sido de manera brusca y como consecuencia de un torrente de agua inusual y en este caso se puede individualizar el trozo de terreno que se ha desprendido.

Si esta corriente arranca y transporta árboles, el art. 369 Cc. autoriza a reclamarlos en el plazo de un mes al dueño de la heredad al que van a parar asumiendo los gastos de recogida, transcurrido este plazo, el dueño de la heredad en que se depositaron, adquiere su propiedad¹¹.

3.1.1.3 *Mutación de cauce.*

La variación del curso de las aguas de un río implica el abandono del antiguo cauce y la aparición de uno nuevo. La primera cuestión la resuelve el art. 370 Cc. dictando que « los cauces de los ríos que quedan abandonados por variar normalmente el curso de las aguas, pertenecen a los dueños de los terrenos ribereños en toda la longitud respectiva de cada uno. Si el cauce abandonado separaba heredades de distintos dueños, la nueva línea divisoria correrá equidistante de unas y otras ». La concesión de la propiedad del cauce abandonado

¹⁰ GARCÍA DE MARINA, Manuel. *Op. Cit.* Página 82.

¹¹ DÍEZ-PICAZO, Luis; y GULLÓN, Antonio. *Sistema de derecho civil. Volumen III (Tomo I)*. Madrid: Tecnos, 2016. Página 166.

se realizará automáticamente cuando se hayan retirado las aguas, según dispone la resolución de la DGRN de 20 de julio de 1922¹².

Respecto al problema surgido por la aparición del nuevo cauce, el art. 372 Cc. declara que corresponden a dominio público los cauces de los ríos, por tanto abandonarán la propiedad privada y el tramo de heredad inundada pertenecerá al Estado, sin embargo, podrán recuperar la porción de finca perdida cuando naturalmente las aguas se sequen o retornen al cauce originario, o artificialmente se realicen obras autorizadas pertinentemente para mover las aguas al cauce original.

3.1.1.4 *Formación de isla.*

El Código Civil recoge tres supuestos de formación de isla. En primer lugar, el art. 371 Cc. declara que son del Estado las islas formadas en el mar territorial o en los ríos navegables. Esto está detallado de mejor forma en el art. 5 de la Ley de Costas « Son también de dominio público estatal las islas que estén formadas o se formen por causas naturales en el mar territorial o en aguas interiores o en los ríos hasta donde se hagan sensibles las mareas, salvo las que sean de propiedad privada de particulares o entidades públicas o procedan de la desmembración de ésta, en cuyo caso serán de dominio público su zona marítimo-terrestre, playas y demás bienes que tengan este carácter, conforme a lo dispuesto en los artículos 3 y 4¹³».

El siguiente supuesto se recoge en el art. 373 Cc. estableciendo que las islas formadas por acumulación de arrastres en los ríos no navegables, « pertenecerán a los dueños de las márgenes u orillas más cercanas a cada una, o a los de ambas márgenes si la isla se hallase en medio del río ». Este criterio supone también que en caso de distar la isla formada de más distancia de una orilla que de la otra, pertenecerá por completo al de la orilla que esté más próxima.

¹² PUIG BRUTAU, José. *Compendio de derecho civil. Volumen III: derechos reales y derecho hipotecario*. Barcelona: Bosch, 1989. Página 126.

¹³ Ley 22/1988, de 26 de julio, de Costas.

Por último, el art. 374 Cc. trata sobre la formación de isla por ramificación del cauce del río en distintos brazos, de modo que si se quedase aislada una heredad, seguirá manteniendo el dueño de la misma la propiedad, perdiendo el correspondiente trozo ocupado por el brazo del río que pasará, conforme a lo visto anteriormente, a manos de dominio público.

3.1.2 *Accesión industrial inmobiliaria.*

Este supuesto también puede denominarse como accesión entre bienes inmuebles y bienes muebles, puesto que se da respecto a lo sembrado, plantado o edificado en una finca. Se regula por los arts. 358 a 365 Cc. donde en primer lugar se establecen dos reglas generales a tener en cuenta.

La primera corresponde al art. 358 Cc. que establece por norma general que lo que se edifique, plante o siembre en suelo ajeno, pertenecerá al dueño del suelo. Por tanto, nos encontramos con la aplicación del principio *superficies solo cedit*, de modo que la propiedad del suelo principal absorbe la de aquellas cosas que se le hayan incorporado¹⁴.

Por otro lado, el art. 359 Cc. establece que « todas las obras, siembras y plantaciones se presumen hechas por el propietario y a su costa, mientras no se pruebe lo contrario ». Por tanto nos encontramos ante una presunción *iuris tantum* en la que se presume que el propietario del suelo ha realizado la accesión y por tanto se le dota de mayor protección.

Sin embargo, estos dos preceptos deberán ajustarse a las consideraciones siguientes en materia de indemnizaciones en función de si la accesión se produce de buena o mala fe y si se hace en suelo y con materiales propios o ajenos. Hay que entender por buena fe la creencia del tercero, basada en un error excusable, de que le pertenece el dominio del suelo o cree tener un título que le faculta para obrar como lo ha hecho¹⁵. Por mala fe, se entiende que conociendo el tercero que no tenía ni el dominio ni el título que le facultaba para realizar la obra, lo hizo.

¹⁴ PUIG BRUTAU, José. *Fundamentos de derecho civil. Volumen I (Tomo III)*. Barcelona: Bosch, 1989. Página 351.

¹⁵ DÍEZ-PICAZO, Luis; y GULLÓN, Antonio. *Op. Cit.* Página 157.

3.1.2.1 *En suelo propio con materiales ajenos.*

En este supuesto se observan dos sujetos, el dueño del terreno (realiza una plantación, siembra o edificación con materiales ajenos) y el dueño de los materiales. En primer lugar, antes de realizar la accesión, debe observarse si es posible la separación de los elementos incorporados, y en tal caso se procederá a separarse.

En caso contrario, el art. 360 Cc. dispone que el dueño del terreno deberá abonar al de los materiales el precio de estos cuando lo hubiera hecho de buena fe. Si mediase la mala fe en el propietario del terreno, el dueño de los materiales tiene derecho a una indemnización por daños y perjuicios, además del pago del precio.

3.1.2.2 *En suelo ajeno con materiales propios.*

La iniciativa en este caso la lleva a cabo el dueño de los materiales que incorpora estos a un terreno que no le pertenece. En caso de realizar la incorporación de buena fe, el art. 361 Cc. atribuye al dueño del suelo un derecho de opción entre hacer suyo lo edificado, plantado o sembrado abonando la correspondiente indemnización, u obligar a pagar al dueño de los materiales el precio del terreno donde realizó la incorporación. Por tanto, no se aplica automáticamente el principio *superficies solo cedit* sino que se da la opción en el caso de la buena fe¹⁶.

Por otro lado, si el dueño de los materiales incurrió en mala fe, el propietario del suelo podrá hacer suya la obra, plantación o siembra sin pagar indemnización, y en el supuesto de no querer apropiarse de ellos, conforme al art. 363 Cc, podrá obligar al incorporante a reponer el terreno al estado anterior a la incorporación de los materiales a costa de este.

También cabe la posibilidad de que hubiera mala fe en ambos sujetos, el art. 364 Cc. lo soluciona, equiparando esta mala fe a los efectos vistos para la buena fe del art. 361 Cc.

Puede darse la circunstancia de haber buena fe en el incorporante y mala fe en el dueño del terreno, aunque no está contemplado en el Código, DIEZ-PICAZO¹⁷ sostiene

¹⁶ DIEZ-PICAZO, Luis; y GULLÓN, Antonio. *Op. Cit.* Página 158.

¹⁷ DIEZ-PICAZO, Luis. *Fundamentos del Derecho civil patrimonial II*. Madrid: Civitas, 1978 (edición posterior de 1986). Páginas 205 y 216.

que « la mala fe del dueño no es tenida en cuenta más que para compensar la mala fe del constructor. Frente al constructor de buena fe, la buena o mala fe del dueño del terreno resulta indiferente ». Esta hipótesis podría considerarse injusta puesto que quedaría desprotegido el incorporante de buena fe ante un propietario que actúe de mala fe. La doctrina del Tribunal Supremo ha ido matizando la solución a este problema mediante diferentes sentencias, que en resumen, dicen que mientras no se haya pagado la indemnización, el dueño del terreno no adquirirá el dominio de lo edificado, plantado o sembrado conforme al art. 361 Cc. e incluso que el incorporante de buena fe, tiene derecho de retención del art. 453 Cc¹⁸.

3.1.2.3 *En suelo ajeno con materiales ajenos.*

Es un supuesto especial en el que hay tres sujetos, el dueño del terreno, el dueño de los materiales y el incorporante (siendo este el que realiza la obra, plantación o siembra). La solución que se da en el caso de que el dueño del terreno quiera apropiarse de lo incorporado y se produzca la accesión, el art. 365 Cc. dispone que este responderá subsidiariamente en el caso de que el que incorporó con materiales ajenos, no tenga suficientes bienes con los que pagar. Esta solución pretende evitar un enriquecimiento injusto, por lo que el dueño del terreno se convierte en deudor subsidiario. Dándose la circunstancia de que el dueño del terreno no quiera apropiarse de lo incorporado, se procederá a la demolición de la obra o a arrancarse lo plantado o sembrado¹⁹

3.1.2.4 *Construcciones extralimitadas o Accesión invertida.*

No tiene previsto el Código la posibilidad de que realizando una obra en una finca de nuestra propiedad, se pueda exceder los linderos de esta y se construya en parte sobre la finca del vecino. Estamos ante el caso de una invasión del terreno colindante en el que la edificación que se le incorpora será de un valor superior al del terreno invadido. En este caso, la doctrina ha optado por invertir el principio *superficies solo cedit* de modo que el dueño de los materiales de buena fe que edifica extralimitándose en el suelo del vecino, podrá hacer suya la parte del suelo bajo una serie de requisitos y abonando una indemnización.

¹⁸ PUIG BRUTAU, José. *Fundamentos... Op. Cit.* Páginas 353 y 354.

¹⁹ PUIG BRUTAU, José. *Fundamentos... Op. Cit.* Página 355.

Siendo este punto el motivo esencial a examinar en este trabajo, se procederá a su desarrollo más adelante.

3.1.3 *Accesión mobiliaria.*

La accesión que se da entre bienes muebles entre sí puede originarse de tres maneras distintas, conforme se regula en los arts. 375 a 383 Cc.

3.1.3.1 *Unión o adjunción.*

El art. 375 Cc. dispone que « cuando dos cosas muebles, pertenecientes a distintos dueños, se unen de tal manera que vienen a formar una sola sin que intervenga mala fe, el propietario de la principal adquiere la accesorio, indemnizando su valor al anterior dueño ». Del tenor literal del artículo podemos establecer varios presupuestos: que se unan dos o más cosas muebles; pertenezcan a dueños distintos, puesto que no habría accesión si ya hay establecida la propiedad en el mismo dueño; formen un todo inseparable, ya que si se pudieran separar no estaríamos tampoco ante un supuesto de accesión; haya una cosa de naturaleza principal y otra de carácter accesorio; y se otorgue una indemnización al dueño que pierde su cosa por ser de carácter accesorio.

A la hora de determinar cuál es la cosa principal y cuál la accesorio, los arts. 376 y 377 dictan que la accesorio será la que se vea como adorno y principal a la que se adhiere. En caso de no poder determinarse así, por principal se tendrá la cosa de mayor valor, entre valores iguales, la de mayor volumen; y respecto de obras pictóricas y escultóricas, la base será lo accesorio.

El art. 379 Cc. establece las reglas de indemnización en función de que haya incurrido buena o mala fe. Si el dueño de lo accesorio procedió de mala fe, perderá la cosa incorporada y deberá indemnizar al dueño de lo principal. Si el dueño de lo principal procedió de mala fe, el dueño de lo accesorio podrá optar entre que le paguen el valor de la cosa accesorio, o que se separe de la principal aunque se destruyera la principal; y tendrá derecho a una indemnización por los perjuicios ocasionados. Cuando ambos dueños vieran y conocieran la incorporación sin oponerse el otro a realizarla, se dispondrá lo previsto según la regla de la buena fe.

3.1.3.2 *Mezcla, confusión o conmixtión.*

La mezcla es la unión de dos o más cosas, de igual o diferente especie, que no pueden separarse sin detrimento. En estos casos, el art. 381 Cc. establece que cuando la mezcla se hiciera por casualidad, por voluntad de los dueños o por buena fe del dueño que lo hizo, cada propietario adquirirá un derecho proporcional al valor de la cosa que se ha mezclado. Sin embargo, si se produjera la mezcla por la mala fe de uno de los dueños, el que la hiciera perderá la cosa de su propiedad y deberá indemnizar al otro, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 382 Cc. Si ambos obraron de mala fe, se establecerá un condominio de acuerdo con lo previsto para la buena fe.

En el caso de que pueda realizarse la separación de las mismas, no estaríamos ante un supuesto de mezcla porque podrán pedir la separación conforme al art. 378 Cc.

3.1.3.3 *Especificación.*

Por especificación hay que entender que un no propietario de la cosa que non actúa de acuerdo con el legítimo dueño, pone en ella su trabajo de modo que la convierte en una cosa distinta²⁰. Sería el caso del bloque de mármol que se utiliza sin permiso para esculpir una escultura.

Dependiendo de la buena o mala fe, el art. 383 Cc. establece que el que obró de buena fe, y cuando la cosa resultante fuera de menor valor que la inicial, podrá el dueño de la materia optar entre hacer suya la obra indemnizando el valor de la misma, u obligar a pagar una indemnización del valor de la materia. En el mismo supuesto de buena fe pero cuando el valor de la cosa resultante fuera mayor que el de la materia, este hará suya la obra pagando al dueño de la materia el precio. En cambio, si la obra se realizó de mala fe, el dueño de la materia podrá quedarse con la obra sin pagar precio por ella, o pedir la indemnización del valor de la materia y de los daños y perjuicios ocasionados.

²⁰ DÍEZ-PICAZO, Luis; y GULLÓN, Antonio. *Op. Cit.* Página 164.

3.2 Accesoión por producción.

Este tipo de accesoión también se denomina discreta, y es la obtenida por los rendimientos de la cosa, es decir, los frutos, entendidos estos por los productos o utilidades que componen el rendimiento de una cosa conforme a su destino económico y sin alterar la forma o la sustancia de la misma²¹.

En contraposición a la accesoión por incorporación, donde se da un fenómeno de fuera hacia dentro ya que se le une algo a la cosa, en la producción este fenómeno se origina de dentro hacia fuera²², dándose un desdoblamiento de la propiedad, por un lado estaría la propiedad de la cosa madre y por otro, la de los frutos. Faltando el requisito etimológico esencial de que una cosa se una a la nuestra, la consideración de los frutos como un tipo de accesoión del art. 353 CC. ha sido criticada²³, puesto que los frutos son consecuencia del ejercicio del *ius fruendi* o derecho de disfrutar de la cosa. Es inherente a la cosa la producción de frutos, y estos seguirán el destino jurídico que tenga la misma, y pertenecerán a la persona que ostente el derecho de disfrute en cada momento, dado que este derecho es enajenable y puede no estar adjudicado al propietario, como es por ejemplo, el caso del arrendatario, usufructuario o enfiteuta.

4 LA ACCESIÓIN INVERTIDA.

Hemos visto que la accesoión invertida es un tipo de accesoión industrial inmobiliaria dentro de las accesoiones por incorporación. Se va a analizar en detalle este tipo de accesoión, tema central del trabajo, desde diferentes aspectos que forman su esencia.

²¹ PUIG BRUTAU, José. *Compendio... Op. Cit.* Página 124.

²² GARCÍA DE MARINA, Manuel. *Op. Cit.* Página 35.

²³ DÍEZ-PICAZO, Luis; y GULLÓN, Antonio. *Op. Cit.* Página 156.

4.1 Tratamiento de la figura en el derecho comparado.

El derecho comparado es definido por AYMERICH OJEA²⁴ como:

« Aquella parte de la ciencia jurídica que se ocupa del estudio de los sistemas jurídicos de diversos países analizándolos como modelos de respuesta a problemas jurídicos definidos en términos generales, es decir, en abstracción del Estado concreto en que se plantean. »

Por lo que el estudio de la accesión invertida y la solución que ofrecen los sistemas jurídicos de los países del entorno, nos muestra una visión más amplia de su regulación y diferentes posibilidades de solución.

4.1.1 *La accesión invertida en el derecho italiano.*

El derecho italiano da respuesta al problema de las construcciones extralimitadas mediante regulación normativa, así se contempla la accesión invertida como la “ocupación de una porción del fondo contiguo”, ubicándola en el Libro III (de la propiedad), Título II, sección II (de la accesión, de la especificación, de la unión y de la comistión) del Código Civil italiano. El art. 938 del Codice Civile²⁵ (de ahora en adelante, « Cc.It. ») dispone lo siguiente:

« Si en la construcción de un edificio se ocupa de buena fe una porción del fondo contiguo, sin que su propietario se oponga dentro de los tres meses desde que se inició la construcción, la autoridad judicial, teniendo en cuenta las circunstancias, puede atribuir al constructor la propiedad del edificio y del suelo ocupado. En tal caso, el constructor está obligado a pagar al propietario del suelo el doble del valor de la superficie ocupada, además el resarcimiento de los daños causados. »

Durante el período codificador del siglo XIX, se había introducido la solución planteada para las construcciones extralimitadas en varios códigos de diferentes regiones

²⁴ ALTAVA LAVALL, Manuel Guillermo; AYMERICH OJEA, Ignacio; y VVAA. *Lecciones de Derecho Comparado*. Publicacions de la Universitat Jaume I. Castellón de la Plana, 2003. Página 28.

²⁵ Codice Civile. REGIO DECRETO 16 marzo 1942, n. 262.

italianas, precedentes del actual²⁶. Si bien, dichos preceptos no señalaban plazo concreto de oposición, se centraban en la buena fe y el resarcimiento de daños por parte del constructor. La redacción actual del precepto con la inclusión del período de tres meses, en opinión de DE LA PLAZA²⁷, tiene por objeto “*no abandonar a la interpretación un extremo tan importante como ese de la buena fe.*”

Estas regulaciones incidían en la importancia del principio *ne aspectus urbis deformatur*, interpretado como el perjuicio socio-económico en el que se incurría al demoler la parte extralimitada de un edificio que se había pensado para un fin concreto²⁸.

La labor jurisprudencial de los tribunales italianos han dotado de un carácter más abierto al “*edificio*” expuesto en el mencionado artículo, de modo que hay que entenderlo en el sentido del fin perseguido no así tanto de la redacción literal, extendiéndose dicha definición a « cualquier obra mural que pueda ser destinada al ejercicio de una industria, a depósito de materiales o a custodia de ganados²⁹. »

4.1.2 *La accesión invertida en el derecho francés.*

No se contemplaba en la redacción originaria del Código Civil francés de 1804, no habiéndose incorporado posteriormente, configurándose como una laguna legal que se resistía a colmarse, pronunciándose en la mayor parte de los casos desfavorablemente para el constructor del edificio, pues se optaba por la demolición del mismo.³⁰

²⁶ El precedente más antiguo de la regulación actual surge con el art. 463 de “*Il Codice civile per gli Stati di S.M. Il Re di Sardegna*”, de 20 de junio de 1837. Posteriormente se regula en el art. 644 del Código Estense de 1851; y en el art. 452 Cc.It. de 1865.

²⁷ Citado en BALLARÍN MARCIAL, Alberto. “Edificación sobre suelo parcialmente ajeno. Nota a la STS de 31 de mayo de 1949”. Anuario de Derecho Civil. Núm. III: Fascículo I-II, 1950. Página 516.

²⁸ SANNA, Paolo. “La accesión invertida en Derecho Italiano.” Revista Aranzadi de derecho patrimonial. Núm. 23, 2009. Páginas 179-190.

²⁹ DE LA PLAZA, Manuel. “Construcciones en suelo ajeno”. Revista de Derecho Privado. Núm. Junio, 1947. Página 442.

³⁰ DE LA PLAZA, Manuel. *Op. Cit.* Página 441.

Hoy en día se mantiene la defensa a ultranza de la propiedad del suelo, pues el art. 545 del Código Civil francés determina la demolición de la parte de la construcción que descansa en suelo ajeno, sin delimitar el mayor valor de la misma ni la buena o mala fe del constructor³¹.

4.1.3 *La accesión invertida en el derecho alemán.*

De igual forma que lo hicieran en Italia, la accesión invertida está regulada específicamente en el parágrafo 912 del Código Civil alemán³² (de ahora en adelante, « BGB ») que determina:

« (1) Cuando el propietario que hace una construcción rebasa los límites del suelo propio, sin que puede reprochársele premeditación o falta grave, el vecino debe soportar el saliente, a menos que haya protestado contra el hecho antes de la transgresión de los límites o inmediatamente después.

(2) El vecino será compensado con una renta económica. La cuantía de la renta se determinará en función del momento en que se haya rebasado el límite. »

En este caso, la acepción de construcción utilizada por el BGB es más amplia que la indicada por el Cc. It. Mientras que tienen la misma idea rectora de la indemnización que debe percibir el propietario del suelo invadido. Sin embargo, la determinación de una “*renta*” como método indemnizatorio, plantea dificultades para determinar la persona a la que debe pagarse³³.

4.1.4 *La accesión invertida en el derecho portugués.*

Al igual que lo hicieran en Alemania o Italia, Portugal ha regulado la accesión invertida en su Código Civil, específicamente en el art. 1343³⁴, que determina que:

³¹ GARCÍA RUBIO, M^a Paz. “Construcción exralimitada con mala fe del constructor. Comentario a la sentencia del TS (Sala1^a), de 27 de enero de 2000, nú. 54/200, rec 1233/1995, Ponente don José de Asís Garrote.” Anuario de Derecho Civil. Núm. Tomo LIII, Fascículo IV, 2000. Página 1663.

³² Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) de 24 de agosto de 1896.

³³ DE LA PLAZA, Manuel. *Op. Cit.* Página 443.

³⁴ DECRETO-LEI No 47 344, de 25 de Noviembre de 1966.

« Cuando en la construcción de un edificio en terreno propio se ocupe, de buena fe, una parcela del terreno ajeno, el constructor puede adquirir la propiedad del terreno ocupado, si hubieren transcurrido tres meses a contar desde el inicio de la ocupación, sin oposición del propietario, pagando el valor del terreno y reparando el perjuicio causado, concretamente el resultante de la depreciación eventual del terreno restante. »

4.2 Tratamiento de la figura en los derechos especiales (forales).

4.2.1 La accesión invertida en el derecho catalán.

Anteriormente se regulaba por el art. 278 del Código Civil Catalán, pero se derogó por la Ley catalana 25/2001 de 31 de diciembre, "De la accesión y la ocupación" (de ahora en adelante, « LCAT 25/2001 »). Actualmente, el art. 9 LCAT 25/2001 establece:

« Quien haya construido total o parcialmente en suelo ajeno puede hacer suyos la construcción y el suelo que haya invadido, de acuerdo con los requisitos siguientes:

- a) La construcción debe haber sido realizada de buena fe. Hay buena fe si, en el momento en que se ha iniciado la construcción, quien la ha construido se cree que es la persona propietaria del suelo invadido y, hecha la medición del proyecto técnico de edificación, ha comprobado que no resulta lo contrario.
- b) El valor de la construcción debe superar el valor del suelo invadido.
- c) La edificación ha de constituir una unidad arquitectónica que no sea divisible materialmente.
- d) La persona propietaria del suelo ha de ser indemnizada. El importe de la indemnización es el del resarcimiento del valor del suelo más los daños y perjuicios.

La persona propietaria del suelo puede obligar a la persona propietaria de la construcción a comprarle todo el solar invadido si éste no se puede dividir o si el resto del suelo resulta inedificable o resulta una disminución notable de su valor.

La persona propietaria del suelo puede optar por una indemnización en especie, mediante la adjudicación de pisos o locales cuando la finca construida sea susceptible de constituirse en régimen de propiedad horizontal. »

Por tanto, se pone solución al problema regulatorio que no se contempla en la norma estatal de una manera eficiente y más completa, pues además de establecer los presupuestos jurisprudenciales de la accesión invertida que veremos más adelante, se especifica que el damnificado podrá obligar al constructor a comprarle la totalidad del suelo en circunstancias extraordinarias, por las que sufra una disminución significativa del valor o porque el suelo no pueda ser edificado. Asimismo, no solo se contempla la indemnización pecuniaria, sino también en especie si la construcción contemplara un régimen de propiedad horizontal.

4.2.2 *La accesión invertida en el derecho foral de Navarra.*

Mediante la nueva LEY FORAL 21/2019, de 4 de abril, de modificación y actualización de la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra o Fuero Nuevo, se pretende regular la accesión invertida en el Libro III. En el preámbulo de la citada Ley, se dispone lo siguiente:

« 6. Se regula expresamente la accesión invertida cuya falta ha sido objeto de reproche al legislador por un sector de la doctrina en la medida en que sí se contemplaba en la Recopilación Privada. De esta manera, y del mismo modo que se atenuó el efecto de la accesión respecto de los derechos de superficie y sobreedificación, se prevé ahora la posibilidad de moderar el principio superficie solo cedit en aquellos casos en los que se demuestre que es excesivo, que exista buena fe en el edificante así como el superior valor económico de la edificación, bases sobre las que ha sido añadida su regulación. »

Estando la normativa en período de *vacatio legis*, todavía no se ha dado solución mediante regulación, pues el texto mencionado se encuentra en el preámbulo de la citada ley, y habrá que esperar a la regulación definitiva. Si bien, no teniendo el texto íntegro, se puede deducir que la solución adoptada va acorde con la jurisprudencia, al determinar la buena fe en el edificante y el valor superior de la edificación respecto al suelo invadido.

4.3 Tratamiento doctrinal y jurisprudencial.

El TS regula por primera vez, de forma detallada, la accesión invertida en la STS de 31 de mayo de 1949, que será completada con la STS de 17 de junio de 1961. Sin embargo,

hay precedentes históricos³⁵ que dan solución a las construcciones extralimitadas, en las STS 12 de diciembre de 1908 y 30 de junio de 1923.

Analizando dichos precursores, en primer lugar está la STS de 12 de diciembre de 1908³⁶, donde en un litigio entre colindantes por una medianería se dan los primeros presupuestos para la accesión invertida, de modo que el tribunal falla que « *debe indemnizarle ... por el terreno que le tomó al construir la pared medianera del frontis, condenando a pagar dicha cantidad por el terreno que ocupó* ». El otro precedente y germen de la actual doctrina, es la STS de 30 de junio de 1923³⁷ que también en aplicación del art. 361 Cc. admite la invasión de parte de la vía pública cuando se realizaba la reedificación de una casa, haciendo hincapié en la buena fe de los propietarios del inmueble reconstruido. Se considera un precedente doctrinal ya que se menciona expresamente en el Considerando 6º de la STS de 31 de mayo de 1949.

« Es de notar que la sentencia de esta Sala de 30 de junio de 1923 dejó apuntada una inclinación favorable a la posibilidad de reconocer al edificante de buena fe el derecho a hacer suyo el suelo invadido por lo edificado con extralimitación mediante el pago del precio ».³⁸

Aunque en ambas sentencias citadas se dan los presupuestos de la accesión invertida, se aplica el art. 361 Cc. a la misma, supuesto diferente al que se aplica actualmente y es por eso que son precedentes, ya que la doctrina de la accesión invertida se inicia a partir de la STS de 31 de mayo de 1949³⁹, cuando se establecen las bases que regularán la accesión desde entonces en adelante, aunque diferentes sentencias posteriores matizarán esta doctrina, haciéndola más completa y rellenando lagunas que no preveía la sentencia citada.

³⁵ OROSA ROLDÁN, Miguel Ángel. “Accesión invertida”. Diario La Ley. Núm. 2, 1985. Páginas 1270-1286.

³⁶ STS de 12 de diciembre de 1908 (JC, 120).

³⁷ STS de 30 de junio de 1923 (JC, 115).

³⁸ STS de 31 de mayo de 1949 (RJ 1949, 721).

³⁹ VVAA. “STS de 31 de mayo de 1949 (RJ 1949, 721)”. Repertorio Jurisprudencial Aranzadi. Núm. XVI, 1949. Páginas 430 y ss.

Sentando las bases del objeto de este trabajo, parece necesario hacer un análisis de lo que dictamina dicha sentencia, así la STS de 31 de mayo de 1949⁴⁰ establece lo siguiente:

« Considerando -4º-: Que, claras y precisas las normas que estatuye el Código Civil en sus artículos 361 y siguientes, ninguna dificultad ofrece el aplicarlas para decidir las cuestiones que se susciten en los casos de construcción en suelo ajeno, por ellas reguladas atendiendo a la buena o mala fe del constructor, y aún a la del dueño del suelo cuando con la de aquél concurre, y siempre respondiendo a la regla superficies solo cedit , derivada del principio fundamental de la accesión, de que lo accesorio sigue a lo principal , inspiradores éste y aquélla notoriamente de los artículos 353 y 358, del mismo Código, pero tales normas no resuelven los casos de edificación en suelo que en parte pertenece al edificante, ya que ellos carecen de la base común a los supuestos para los que están establecidos. »

Se hace referencia a la falta de regulación normativa del supuesto de la accesión invertida, aun habiendo otros tantos diversos supuestos de accesión, de modo que no se pueden aplicar dichos preceptos en analogía, sino que a falta de reglamentación por parte del legislador, es necesario solucionar el conflicto en base jurisprudencial.

« Considerando -5º-: Que descansan las doctrinas científica y legal de la accesión en la existencia de una cosa que ha de tenerse por principal y de otra accesoria que al unírsele forma con ella una individualidad, por lo que al merecer el suelo la primera de las expresadas calidades ha de ceder a él cuanto a su superficie se incorpore, de lo que es consecuencia la adquisición por el dueño del suelo del derecho a la propiedad de lo incorporado, según declara el art. 353, y el de optar por hacerlo suyo pagando su valor, como dispone el 361, ambos antes citados, mas esta norma fundamental del modo de adquirir por accesión quiebra si el dueño no lo es de toda la extensión del mismo, porque cuando esto sucede y lo construido constituye con aquél una unidad inseparable por no poderse hacer, como previenen los artículos 334 y 360 del Código Civil su división sin menoscabo, la accesión no se consuma con arreglo al principio inspirador del artículo antes citado y del 358, por falta de la base necesaria para su aplicación, de que sean distintos los dueños del suelo y del edificio sobre él levantado. »

⁴⁰ STS de 31 de mayo de 1949 (RJ 1949, 721).

Aclara los términos en los que ha de basarse la accesión, habiendo una cosa principal y otra accesoria y determina la inaplicación del régimen legal impuesto para otros supuestos de accesión, pues no se puede separar lo edificado del suelo sin menoscabar el primero cuando existan dos dueños diferentes, quebrando el mencionado principio general de la accesión, pues lo accesorio no sigue a lo principal.

« Considerando -6º-: Que este problema, creado al excederse el edificante de los límites de su suelo propio, resuelto, con criterios diversos que buscan la equidad en sus soluciones positivas, en algunas legislaciones extranjeras, no lo está por preceptos expresos en el ordenamiento sustantivo español, ni por la jurisprudencia, aunque es de notar que la sentencia de esta Sala de 30 de junio de 1923 dejó apuntada una inclinación favorable a la posibilidad de reconocer al edificante de buena fe el derecho a hacer suyo el suelo invadido por lo edificado con extralimitación mediante el pago del precio; y ante esta falta de preceptos positivos exactamente aplicables, habrá la misma de ser suplida, cuando no lo está por la costumbre, por los principios generales del derecho, según lo exige en su párrafo segundo el artículo 6 del Código -antes de su reforma en 1974, naturalmente-. »

Ante la falta de preceptos normativos que regulen este supuesto excepcional, y basándose en la solución practicada anteriormente en la STS de 30 de junio de 1923, se deberán aplicar los principios generales del derecho como solución al dilema, pues tampoco hay costumbre que pueda aplicarse⁴¹.

« Considerando -7º-: Que de estos principios de derecho, el que, acogido bajo forma preceptiva en los artículos 350 y 358, atribuye al dueño de una superficie de terreno el dominio de lo que a él se incorpora, podría, al ser esto divisible, conducir a la solución de que el dueño de cada porción de terreno lo fuese de lo sobre la misma edificado, con la indemnización correspondiente al constructor de buena fe, mas no sería la misma admisible por injustificada cuando las dos porciones del suelo formasen con el edificio un todo indivisible, no siéndolo tampoco la de establecer una copropiedad, o un derecho de superficie, que no son conciliables con el efecto de la accesión, que no consiente que la unidad que

⁴¹ Tal y como disponía el primitivo art. 6 Cc. vigente en 1949, al decir que « *Cuando no haya Ley exactamente aplicable al punto controvertido, se aplicará la costumbre del lugar y, en su defecto, los principios generales del derecho.* »

constituyen dos distintas cosas deje de pertenecer al solo propietario de una de ellas; y así hay que acudir como a raíz de los derechos que se derivan de la accesión y de las normas que positivamente la regulan al principio -ya antes considerado- de que lo accesorio cede a lo principal, y atribuir esta calidad al edificio unido al suelo del edificante, cuando su importancia y valor excedan a los del suelo invadido de buena fe. »

No es otro el principio general del derecho que el que se viene comentando de *accessorium sequitur principale*, aunque los conceptos de accesorio y principal son los que difieren de la concepción tradicional cuando lo edificado como accesorio, se convierta en principal al exceder en valor e importancia a lo que previamente era principal, el suelo, y que desde este momento será accesorio. Así se crea Doctrina, pues interpretando el principio general y no basándose en las soluciones del legislador de los arts. 350 y 358 Cc., se llega a una solución al problema de las construcciones extralimitadas. Por último, aclara la sentencia que será necesaria la buena fe.

Esta delimitación minuciosa que hace el magistrado a la hora de interpretar el principio general *accessorium sequitur principale*, al invertirlo en la aplicación en supuestos de construcciones extralimitadas, sentará las bases para la Doctrina de la accesión invertida, siendo hoy en día, dicha sentencia, referente a la hora de administrar el derecho.

Posteriormente, la STS de 10 de diciembre de 1980⁴² dicta jurisprudencia relevante en referencia a la inclusión de la accesión invertida cuando se den supuestos de servidumbres de luces y vistas. Se utiliza como solución al problema que surge entre dos propietarios de fincas aledañas, cuando uno de ellos, en previsión de un plan urbanístico que establecía la construcción de una calle entre ambas fincas, construyó un edificio de modo que se extralimitó al abrir huecos en su edificio, puesto que había una servidumbre de luces y vistas. Ante esto, el tribunal decidió que la invasión del suelo ajeno no solo se produce al traspasar linderos y construir, sino que también es producida con igual fuerza la invasión del vuelo, puesto que esta tiene proyección sobre las facultades dominicales. De modo que si la accesión invertida se justifica por razones de política económica, social o vecindad, también es correcto aplicarla respecto a la invasión del vuelo siempre y cuando se den los requisitos para que se cumpla. Hay que señalar que dicha accesión invertida no se produce sobre las

⁴² STS de 10 de diciembre de 1980 (1980, 4742).

servidumbres de luces y vistas, pues no es la accesión un medio hábil para adquirirlas al no encontrarse entre los que la ley establece, sino que la accesión se producirá respecto de la franja longitudinal de terreno que ocupen los voladizos de la fachada, de modo que se respete la distancia legal estableciendo un nuevo lindero entre las fincas.⁴³

4.4 Concepto y fundamento.

4.4.1 Concepto.

La accesión invertida es por definición la inversión pura y simple de la accesión regulada en el art. 361 Cc., de modo que se considera como accesorio el terreno y como principal el edificio. Esta figura se ha creado doctrinal y jurisprudencialmente para dar respuesta a una laguna legal del Código, de modo que se asemeja con la accesión prevista en el mismo.

Este supuesto se produce cuando en la realización de una construcción, el edificante (también llamado incorporante o constructor) sobrepasa los linderos de su finca invadiendo y, por tanto, construyendo sobre el suelo del colindante. El constructor realiza esta acción de buena fe y sin dolo o culpa grave, produciéndose una extralimitación en la que el edificante ganará la propiedad del todo (edificio y suelo invadido). Ante la pérdida de patrimonio sufrida por el dueño del suelo invadido, este tendrá derecho a reclamar no sólo el precio del terreno perdido, sino también una indemnización de daños y perjuicios por los daños ocasionados.

Siguiendo el supuesto previo, podemos matizar mejor el concepto, y así decir que se denomina accesión invertida a la inversión del principio *superficies solo cedit* en el que el edificante adquirirá el terreno invadido por ser este de un precio considerablemente inferior al de la construcción realizada sin culpa del mismo. Sólo cuando se produzca una extralimitación en la construcción y cumpliéndose determinados requisitos, se podrá adquirir en propiedad la parte del suelo invadido. Es necesario hacer una aclaración sobre ambos términos, puesto que en muchas ocasiones veremos equiparado el término “accesión invertida” al de “construcción extralimitada”, y sólo si se da la construcción extralimitada,

⁴³ EMILIO RIVERA, Salvador. “La accesión invertida como modo de adquirir el derecho de vuelo”. Revista General de Derecho. Núm. 639, 1997. Página 13.798.

con los requisitos previstos, podrá realizarse la inversión de la accesión, por tanto, para que haya accesión invertida es requisito *sine qua non* la construcción extralimitada previa. Siendo, por tanto, la accesión invertida la solución adoptada por la doctrina para el problema de la construcción extralimitada.

Si bien el art. 361 Cc. nos habla de accesión para los casos de construcciones, siembras o plantaciones, la doctrina de la accesión invertida ha considerado excluir las dos últimas para que esta se produzca, de modo que sólo está permitida la accesión invertida respecto a edificaciones. Más concretamente, tales edificaciones deberán ser de obra nueva o que supongan una auténtica mejora, siendo estas las que incrementen de manera útil el suelo. Se contemplan las mejoras debido a que, en primer lugar no hay prohibición expresa, y en segundo lugar porque el texto del art 358 Cc. hace alusión a «...lo edificado...y las mejoras...», la solución a la hora de establecer cuál es el suelo invasor y el invadido vendrá por entender el suelo que estrictamente ocupe la mejora realizada y no el total de la construcción.

No es posible la accesión invertida en los casos de obras de reparación, modificación, adecuación o ampliación, así lo exponen las STS de 22 de febrero de 1975⁴⁴ en su Fundamento de Derecho 3º que *«ha de tratarse de suelo sin edificar, y el propio recurrente en la demanda, con la que se inicia el pleito, alude a que se trata de un terreno donde había una construcción que era un local...»*; y la STS de 22 de marzo de 1996⁴⁵ en su Fundamento de Derecho 1º, al decir que *«no pueden estimarse como construcción las obras de adaptación... y en cuanto al cerramiento de la finca, se trata de construcción accesoria por esa finalidad de delimitación del predio »*.

Tampoco se contempla, en principio, la accesión invertida en el caso de la construcción de muros, pues no son estrictamente una edificación, sino que son construcciones accesorias cuya función es la delimitación de los fundos⁴⁶, la doctrina del TS lo ha reflejado en el Fundamento de Derecho 4º de la STS de 14 de octubre de 2002⁴⁷ donde expone que *«no*

⁴⁴ STS de 22 de febrero de 1975 (RJ 1975, 721).

⁴⁵ STS de 22 de marzo de 1996 (RJ 1996, 2584).

⁴⁶ CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, Guillermo. “Las construcciones extralimitadas en el derecho español: luces y sombras de la Jurisprudencia en materia de accesión invertida”. Revista Aranzadi Doctrinal. Núm. 8, 2009. Páginas 127-154.

⁴⁷ STS de 14 de octubre de 2002 (RJ 2002, 10171).

puede calificarse como edificio, según la definición que da el mismo Diccionario de la Real Academia (“obra o fábrica construida para habitación o usos análogos”) el muro de hormigón construido para la separación de ambas fincas ». Al seguir detalladamente la definición de la RAE, la doctrina de la accesión invertida ha excluido como obra otros supuestos que sí son aceptables en la accesión del art. 361 Cc. donde lo importante es que haya un inmueble inseparable a un suelo⁴⁸. Este planteamiento doctrinal niega la aplicación de la accesión invertida cuando se trate de obras de modificación o ampliación del muro, puesto que si se hiciera horizontalmente, se aplicarían directamente los arts. 361 y ss. Cc., y si se hiciera verticalmente, respecto al vuelo o subsuelo, se aplicaría el régimen especial de los arts. 577 y ss. Cc. La única posibilidad para que se produzca la accesión invertida, en este contexto, se establecerá cuando se amplíe un muro, que originariamente era privativo de un dueño, y ocupe el suelo vecino, de modo que el muro sea indivisible a los dos suelos y se considere como principal el suelo del invasor⁴⁹.

4.4.2 *La inversión al principio “superficies solo cedit”.*

Anteriormente se ha expuesto que el principio que rige la accesión es el de *accessorium sequitur principale* y que en el ámbito de la accesión industrial inmobiliaria se veía reflejado en un principio derivado del anterior, el de *superficies solo cedit*, donde se establecía como principal el suelo y accesorio la superficie que se incorporaba a este. También se ha señalado que el objeto de estudio, supone una inversión del principio *superficies solo cedit*, de modo que en la accesión invertida, lo principal será la superficie y lo accesorio el suelo. Partiendo de estas premisas se puede destacar que no sólo se da la inversión del principio *superficies solo cedit*, sino que como en cualquier otro tipo de accesión, el principio *accessorium sequitur principale* sigue vigente.

Desde el punto de vista subjetivo, nos encontramos ante una figura distinta a la accesión prevista en el art. 361 Cc, puesto que el papel que tenían los dos sujetos se invierte, de modo que el que podía acceder en la accesión regulada, ahora no puede, y viceversa. Por tanto, en este planteamiento es el objeto el que cambia de posición, de modo que se seguirá

⁴⁸ CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, Guillermo. “La accesión invertida: su génesis y evolución de la Jurisprudencia”. Revista Aranzadi de Derecho Patrimonial. Núm. 23, 2009. Página 42.

⁴⁹ CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, Guillermo. Las construcciones extralimitadas en el derecho español... *Op. Cit.* Páginas 127-154.

dando la accesión y el principio general de lo accesorio sigue a lo principal, cambiando los roles de accesorio y de principal.

4.4.3 *Fundamento.*

A la hora de determinar la fundamentación de la accesión invertida, se han de tener en cuenta diversos factores, tales como la inseguridad jurídica, razones socio-económicas y de excepcionalidad.

En primer lugar, hay que recordar que no es una materia regulada en el Código, y por tanto, ha sido necesario su desarrollo mediante la labor jurisprudencial. Siendo este el primer y principal fundamento, dar respuesta a un problema no regulado, en aplicación de lo dispuesto en la aplicación del primitivo art. 6 Cc., como se ha mencionado anteriormente, que en aras de evitar la analogía establecía la utilización de la costumbre y los principios generales del derecho para dar solución a las lagunas legales. Esto ha supuesto el desarrollo de una idea de equidad natural, pues la solución dada por la Doctrina ha dotado de una función integradora una laguna legal ante la inseguridad jurídica que pudiera producirse⁵⁰.

En segundo lugar, dicha idea de equidad natural se desarrolla en la necesidad de dar respuesta a un problema de manera justa. Parece incongruente que ante una situación en la que se excede una edificación sobre el solar colindante siendo esta obra notablemente de mayor importancia que el solar, el dueño del solar acceda al edificio a cambio de un precio, perdiendo el dueño del edificio su edificación. No es posible aplicar a estos casos el principio *superficies solo cedit* regulado en el Código, pues se produciría un detrimento económico notable para una u otra parte. Por eso, en la delimitación de los elementos accesorio y principal radica la esencia de la accesión invertida, pues, siguiendo el mismo principio de *accessorium sequitur principale* se dan circunstancias distintas a las de la accesión normal.

Es importantísimo el valor que se da a dicho principio, pues se destruye su concepción para aplicarlo de nuevo sobre objetos diferentes, fundando el interés de hacerlo en la buena fe que tuvo el constructor y en el consentimiento tácito del dueño del suelo que no se opone a la edificación. Así, un mismo principio general es interpretado de manera

⁵⁰ CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, Guillermo. La accesión horizontal en las construcciones extralimitadas (Una revisión crítica de la accesión invertida). Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 2009. Página 56.

distinta para solucionar de manera más justa el interés de los partícipes, ya que la interpretación rígida que pudiera hacerse del art. 361 Cc. podría suponer por una parte la demolición de la construcción o bien constituir sobre ella una copropiedad forzosa⁵¹. Dicha interpretación rígida es corregida por una interpretación sociológica al alterar el principio general convirtiéndolo en una excepción a la regla, traducida esta en el principio *solum superficiem cedit*.

Por tanto, dicha fundamentación socio-económica, podría radicar en el valor que tienen los bienes para la aplicación del principio *accessorium sequitur principale*, como ocurre en el caso de la accesión de los bienes mobiliarios⁵², a la hora de interpretar si se trata de una accesión normal o inversa. En opinión de HERNÁNDEZ CRESPO⁵³, la accesión invertida se fundamenta en el interés superior de prevalecer la construcción como principal.

Por último, la excepcionalidad se ve reflejada en los requisitos que han de darse para que finalmente se pueda dotar de accesión invertida lo que propiamente es, pues al no cumplirse los requisitos que dan la opción de acceder el suelo al edificante, no se produce la accesión invertida, produciéndose la accesión del art. 361 Cc., bien sea por haber actuado de mala fe o por no tener mayor valor lo edificado sobre el suelo. Esta excepcionalidad supone la aplicación restrictiva de los requisitos que dan lugar a la accesión invertida, pues en caso contrario, sería irrelevante y no habría eficacia alguna en la regulación por parte del legislador de la accesión normal, pues dejaría de utilizarse para aplicar la Doctrina de la accesión invertida, careciendo de sentido regular la primera y dejando por tanto, de ser la norma “reglada” para pasar a ser la “excepción”.

4.5 Clasificación de las construcciones extralimitadas.

Aunque la construcción extralimitada ya se ha definido ampliamente, sin embargo, es necesario analizar los tres supuestos diferentes en los que se puede aplicar la accesión invertida a dichas construcciones, dado que estas no solamente se realizan invadiendo

⁵¹ CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, Guillermo. *Op. Cit.* Páginas 56 y 57.

⁵² Art. 377 Cc.: « Si no puede determinarse por la regla del artículo anterior cuál de las dos cosas incorporadas es la principal, se reputará tal el objeto de más valor, ... »

⁵³ HERNÁNDEZ CRESPO, Carlos. “La accesión invertida.” *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. Núm. 2, 1972. Página 744.

simplemente el suelo del vecino. Observándose que la extralimitación en la construcción se puede dar de diferentes formas.

En primer lugar, y más común, la invasión del suelo colindante, es decir, la extralimitación superficial, donde en la construcción de un edificio se ocupa, en parte, la finca del vecino.

En segundo lugar la extralimitación puede ser de carácter subterráneo, de modo que lo invadido es el subsuelo del colindante.

Por último, la invasión del vuelo colindante sería la tercera hipótesis dentro de las construcciones extralimitadas, y a su vez, esta invasión podría realizarse en sentido vertical, de modo que la obra se realiza en suelo y vuelo propio pero se incumple una normativa urbanística que prohíba construir a mayor altura; o en sentido horizontal, siendo más común que la anterior, donde se invada el vuelo del vecino con la construcción de terrazas, tejados, vigas...etc⁵⁴. Esta hipótesis sobre la accesión invertida en el derecho de vuelo, no se contempla en la doctrina original del año 1949, ya que debido a un vicio de incongruencia en su *petitum*, el TS decide no pronunciarse, y no será hasta años más tarde cuando se de la solución vista en la STS de 10 de diciembre de 1980⁵⁵.

4.6 Requisitos.

Se enuncian por primera vez de manera explícita en la STS de 6 de mayo de 1978⁵⁶ donde aclara que:

« Para la estimación de la llamada accesión invertida, que determina la incorporación del suelo a lo edificado, se requiere la concurrencia de los requisitos siguientes, a saber: a) que quien la pretende sea titular dominical de lo edificado; b) que el edificio se haya construido en suelo que en parte pertenece al edificante y en parte es de propiedad ajena; c) que las dos partes del suelo formen con el edificio un todo indivisible; d) que el edificio unido al suelo del

⁵⁴ CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, Guillermo. “Excerpta en materia de accesión invertida y copropiedad”. Revista Aranzadi de Derecho Patrimonial. Núm. 28, 2012. Páginas 246-248.

⁵⁵ STS de 10 de diciembre de 1980 (1980, 4742).

⁵⁶ STS de 6 mayo 1978 (RJ 1978, 1815).

edificante tenga una importancia y valor que excedan a los del suelo invadido; e) que el edificante haya procedido de buena fe, esto es, ignorando que parte del suelo sobre el que ha construido no le pertenece.»

Por tanto, siguiendo esta enumeración, los requisitos para que se de la accesión invertida son los siguientes:

4.6.1 *Quien la pretenda sea titular dominical de lo edificado.*

Como se ha visto anteriormente, para que se de la accesión normal, se requiere que el suelo pertenezca a su verdadero dueño, pudiendo así adquirir la propiedad la otra parte. La accesión invertida se pretende por quien invade el suelo ajeno con su construcción, y por tanto, es este el que debe demostrar que dicha construcción es suya, es propietario dominical de la misma, y poder adquirir la parte de suelo invadido al extralimitarse, por lo que es esencial determinar quién es el propietario del bien construido⁵⁷.

Asimismo, este precepto debe entenderse en el sentido de que debe tratarse de un edificio, no cabiendo este supuesto especial de accesión en los supuestos de levantamientos de muros o plantación extralimitada⁵⁸.

4.6.2 *Que el edificio se haya construido en suelo que en parte pertenece al edificante y en parte es de propiedad ajena.*

No podría calificarse de accesión una invasión del suelo propio, pues nos encontraríamos ante un supuesto que no cabría en tal definición, sino que sería simplemente, la construcción de un edificio en suelo propio, sin más pormenores que los que deriven del incumplimiento de la normativa reguladora de las construcciones.

Del mismo modo, de construirse el todo del edificio sobre el suelo ajeno, como se ha expuesto anteriormente, se trataría de una accesión industrial inmobiliaria en suelo ajeno ya

⁵⁷ Dicha propiedad debe establecerse en consonancia con lo dispuesto en los arts. 348 y ss. Cc.

⁵⁸ SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, Ángel. “Comentario a la Sentencia de 5 de julio de 2010: Facultad de la Comunidad de Propietarios de la finca para prohibir obras sobre elementos comunes que alteren la configuración o la estructura general de la urbanización. No cabe la accesión invertida de la construcción de un nuevo chalet realizada por el condueño demandado en parcela -elemento común- de la Comunidad de Propietarios”. Cuadernos civitas de jurisprudencia civil. Núm. 86, 2011. Páginas 975-996.

se realice con materiales propios o ajenos, de las reguladas en el Cc. en los arts. 361 y ss. dependiendo de la buena fe del incorporante.

DE SOLAS RAFECAS⁵⁹ sostiene que la invasión no debe producirse en la integridad del suelo ajeno, sino que se debe realizar sobre parte del mismo, aludiendo a que el TS⁶⁰ ha establecido que « la invasión del terreno ajeno no sea excesiva, teniendo en cuenta la extensión del mismo. »

4.6.3 *Que las dos partes formen un todo indivisible.*

Precisamente la indivisibilidad del edificio respecto al suelo invadido suponen que se de la accesión invertida, pues de poder separarse los materiales, no se daría tal, suponiendo una solución más simple al problema con la propia división de los materiales. Esta divisibilidad se considera respecto a la construcción considerada en su conjunto, así como a la unidad formada por este y el terreno sobre el que se asienta.

En opinión de LATOUR BROTONS⁶¹, la indivisibilidad de la construcción debe respetarse siempre, pues deben atenderse a las « razones armónicas de equidad, sentido social de la propiedad y económico del edificio construido. »

En el supuesto de accesión invertida, cuando la divisibilidad o destrucción de lo edificado de llevarse a cabo supondría un perjuicio económico importante, se justifica la naturaleza física o material de la construcción, poniéndola en relación con el siguiente requisito, del mayor valor del terreno.

⁵⁹ DE SOLAS RAFECAS, José María. “La construcción extralimitada en la jurisprudencia del Tribunal Supremo”. Actualidad civil. Núm. 13, 1989. Página 860.

⁶⁰ Así lo disponen diversas sentencias, entre las que se encuentran: STS de 17 de junio de 1961 (RJ 1961, 2728); STS de 23 de octubre de 1973 (RJ 1973, 3805); STS de 15 de junio de 1981 (RJ 1981, 524); STS de 11 de marzo de 1985 (RJ 1985, 1137). Citadas en DE SOLAS RAFECAS, José María. *Op. Cit.* Página 861.

⁶¹ LATOUR BROTONS, Juan. “La construcción extralimitada”. Revista de Derecho Privado. Núm. 50, 1966. Página 264.

4.6.4 *Que el edificio unido al suelo del edificante tenga una importancia y valor que excedan a los del suelo invadido.*

Se atiende a razones socio-económicas por las que evitar el mayor perjuicio, así se alude a que de incurrirse en la demolición del edificio, se ocasionaría un perjuicio económico mayor del que se ocasionaría abonando el pago del precio por el terreno invadido, con la correspondiente indemnización. Este mayor valor de lo edificado debe realizarse en un ámbito objetivo respecto de obras nuevas, no pudiéndose extender a aquellas de reparación, reconstrucción y modificación, que por su importante valor son merecedoras de conservación por medio de esta figura⁶².

Dicho mayor valor se pone en consonancia con la divisibilidad o destrucción de lo edificado, pues de llevarse a cabo esta, supondría un perjuicio económico importante, justificándose la naturaleza física o material de la construcción, y poniéndola en relación con el siguiente requisito, del mayor valor del terreno.

4.6.5 *Que el edificante haya procedido de buena fe.*

La buena fe se presume en el que incorpora los materiales a parte de la finca ajena creyendo que lo hace de manera lícita. Esta buena fe por tanto, puede darse por la creencia errónea de que se actúa lícitamente, siendo un requisito esencial, pues de no existir la buena fe, se aplicaría lo dispuesto en los arts. 362 y 363 Cc. Siendo un requisito tan genérico, la jurisprudencia ha contemplado que junto al actuar lícito, el incorporante desconozca la titularidad del ajeno.

A tales efectos, la buena fe se presumirá de acuerdo con lo previsto en el art. 434 Cc. que determina que: *“La buena fe se presume siempre, y al que afirma la mala fe de un poseedor corresponde la prueba.”*, lo que significa que se destruirá la presunción de buena fe con pruebas o indicios circunstanciales⁶³.

⁶² SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, Ángel. *Op. Cit.* Páginas 975-996.

⁶³ SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, Ángel. *Op. Cit.* Páginas 975-996.

Ha surgido un conflicto posesorio entre el titular dominical del suelo invadido y el de la construcción, por lo que en aplicación de lo previsto en el Cc., habrá que determinarse la buena o mala fe del invasor.⁶⁴

Dicha buena fe ha de entenderse “no con relación a la terminación de la obra y su desarrollo sino a cuando se produjo con efectividad constructiva.”⁶⁵ Incluso esta buena fe se ha reflejado en la ausencia de dolo o culpa grave (STS de 1 de octubre de 1984)⁶⁶.

Por último, sostiene LATOUR BROTONS⁶⁷, que en los casos en que se incurriera en mala fe, podría darse como solución la planteada en el art. 364 Cc. entendiéndose que ambos actuaron de buena fe y por tanto, declarándose la accesión invertida en los términos previstos anteriormente.

4.7 Efectos.

La consecuencia práctica de la doctrina jurisprudencial de la accesión invertida es el pago del precio del terreno así como el de la indemnización consecuencia de la extralimitación en la construcción, poniéndose de manifiesto en diversas sentencias, STS de 31 de mayo de 1949, 27 de junio de 1961, 26 de febrero de 1971 y 3 de marzo de 1978, STS de 30 de noviembre de 1981, SAP de Oviedo de 7 de julio de 1992 y SAP de Granada de 6 de abril de 1993. Dichas sentencias coinciden en que para determinar el precio que se debe abonar por parte del invasor del terreno, no solamente debe asignarse en cuanto al valor del terreno invadido, y por tanto perdido por el titular originario, sino también en relación al

⁶⁴ CARRASCO PERERA, Ángel. “La accesión invertida: Un modelo para la argumentación jurídica.” *Revista de Derecho Privado*. Núm. diciembre, 1996. Página 890.

⁶⁵ STS de 27 de noviembre de 1984 (RJ 1984, 5663), Citado en: DE SOLAS RAFECAS, José María. *Op. Cit.* Página 864.

⁶⁶ GARCÍA DE MARINA, Manuel. *Op. Citada*. Página 112.

⁶⁷ LATOUR BROTONS, Juan. “La construcción extralimitada”. *Revista de Derecho Privado*. Núm. 50, 1966. Página 265.

perjuicio económico que repercute en el resto del suelo como consecuencia necesaria del principio de equidad⁶⁸.

Asimismo, no hay que olvidar que el efecto principal que supone la accesión invertida es la adquisición de la propiedad del suelo invadido por parte del constructor invasor.

En las peculiaridades de la accesión invertida, está la facultad de poder exigir las dos cantidades, tanto el precio del terreno como la indemnización, caso que confronta al del art. 361 Cc. donde el dueño invadido no puede exigir ambas, sino que tiene capacidad de elección entre pagar él una indemnización para hacer suya la obra o exigir el precio del terreno invadido, siempre y cuando se hubiera realizado de buena fe.⁶⁹

Por tanto, se puede dividir en dos la cantidad a resarcir por la extralimitación en la construcción: el abono del precio, y la indemnización.

4.7.1 *Abono del precio.*

Inicialmente solo se contemplaba el abono del precio⁷⁰, pues mediante el precio se satisface la pérdida de valor que sufre el dueño del terreno accedido, pagándose a precio de mercado. Sin embargo, posteriormente se incluye también la indemnización.

Sobre el momento de la valoración del precio del suelo, se atenderá al caso concreto, siendo preferible el valor que adquiere el terreno cuando se realiza la edificación pero actualizado pericialmente, de acuerdo con la tesis mantenida por ÁLVAREZ OLALLA⁷¹, sostenida en relación con diferentes sentencias al sostener que:

« ha de tratarse de evitar tanto la codicia del dueño del terreno, como el enriquecimiento del constructor, que habrá de determinarse en base no al precio

⁶⁸ CARRASCO PERERA, Ángel. “Construcción extralimitada. Buena fe. Ejercicio abusivo de un derecho. Documentos auténticos a efectos de la Casación”. Cuadernos Civitas de jurisprudencia civil. Núm. 7, 1985. Página 2205.

⁶⁹ ÁLVAREZ OLALLA, María del Pilar. “La accesión invertida. Líneas jurisprudenciales”. Revista Doctrinal Aranzadi Civil. Núm. 3, 1996. Pág. 118.

⁷⁰ En la STS 31 de mayo de 1949 (RJ 1949, 721) se disponía que se resarciera el pago del suelo invadido, sin hacer referencia a la indemnización, siendo resuelta dicha máxima por la doctrina posterior.

⁷¹ Citado en ÁLVAREZ OLALLA, María del Pilar. *Op. Cit.* Pág. 112.

de las parcelas cuando se hizo la edificación, sino el que pericialmente se atribuye en el momento de la reclamación , pero actualizado. »

Sin embargo, el TS ha determinado el momento de la valoración en el día en que se ejecute la sentencia (STS 12 de diciembre de 1995 (RJ 1995, 9601)).⁷²

4.7.2 *Indemnización.*

La indemnización supone el resarcimiento al dueño del terreno invadido por la extralimitación de la construcción y como consecuencia de la pérdida de terreno y menoscabo que sufre el solar invadido en su totalidad, y por tanto su derecho⁷³.

Cuando un demandante reclama para si el derecho de dominio sobre el terreno, y la restitución del mismo, suplicando en su demanda la demolición o artificiosa división de lo construido, cuando se dan los presupuestos para la determinación de la accesión invertida, conceder una indemnización en compensación por la ocupación producida supone una solución al hecho supuesto de hecho planteado, de acuerdo a lo expresado por la AP de Oviedo.⁷⁴ De este modo, se alcanza una solución definitiva al conflicto sin un menoscabo económico.

La indemnización se ha de basar en el quebranto o menoscabo patrimonial que repercute en el resto de la finca ya que se produce una segregación aceptada en los términos de la accesión invertida, y dicha indemnización será consecuencia de la imposibilidad de practicar las acciones de deslinde y amojonamiento o derribo de la parte construida sobre la finca ocupada.

En cuanto al valor de la indemnización, comprenderá la pérdida del valor patrimonial y los daños morales causados como consecuencia de la extralimitación. Sin embargo, también podrá comprender todos aquellos gastos generados como consecuencia de invadir un terreno cuyo urbanismo estuviera planificado y hubiera que modificar los planos para adecuarlos a

⁷² De acuerdo con lo previsto en la STS 12 de diciembre de 1995 (RJ 1995, 9601), Citada en: CARRASCO PERERA, Ángel; CORDERO LOBATO, Encarna; y GONZÁLEZ CARRASCO, M^a del Carmen. *Derecho de la construcción y la vivienda*. Pamplona: Aranzadi, 2012. Página 133.

⁷³ ÁLVAREZ OLALLA, María del Pilar. *Op. Cit.* Pág. 116.

⁷⁴ SAP Asturias 7 de julio de 1992. AC/1992/1045. Página 2.

las nuevas mediciones. Además, si dicha planificación fuera con ocasión de venta de la construcción, podría suponer un lucro cesante en cuanto al menor valor que supondría la adquisición del local. Si bien es cierto, que la indemnización sobre la posible modificación de los planos o el lucro cesante, se realizaría en proporción a la pérdida causada, no pudiendo argumentar un cambio en los planos de tal calibre, que no fueran consecuencia de dicha pérdida.

En opinión de CABALLERO LOZANO⁷⁵, en los supuestos de accesión invertida no puede basarse la indemnización en lo contenido en el art. 1902⁷⁶ Cc., pues la “culpa o negligencia” que promulga el artículo, no serían compatibles con la buena fe que mantiene el constructor, y por tanto habría que buscar tal buena fe en « otro principio o precepto, como pudiera ser la equidad (...) la prohibición de enriquecimiento injusto y otros. » Sin embargo, el TS ha manifestado en numerosas sentencias⁷⁷ que dicha indemnización viene determinada en consonancia con la responsabilidad extracontractual consagrada en dicho artículo.

Por tanto, la indemnización estará integrada por la pérdida del terreno así como el detrimento sufrido como consecuencia de esa pérdida, cumpliéndose así el principio de equidad.⁷⁸

4.7.3 *Adquisición de la propiedad.*

Como consecuencia del cumplimiento de los requisitos mencionados anteriormente, el propietario de la construcción hará suyo el suelo invadido, siendo esta adquisición de la propiedad *ipso iure*⁷⁹, lo que supone que la jurisprudencia no contempla que se produzca la venta forzosa del suelo ocupado (en contraposición con la accesión prevista en el art. 361

⁷⁵ CABALLERO LOZANO, Jose María. “Comentario a Sentencia de 12 de febrero de 2008.” Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil. Núm. 78, 2008. Pág. 1411.

⁷⁶ Dispone el artículo lo siguiente: « *El que por acción u omisión causa daño a otro, interviniendo culpa o negligencia, está obligado a reparar el daño causado.* »

⁷⁷ Entre otras: STS de 15 de junio de 1981 (RJ 1981, 524); STS de 1 de octubre de 1984 (RJ 1984, 4750); STS de 12 de noviembre de 1985 (RJ 1985, 5582); y STS de 1 de julio de 1994 (RJ 1994, 6305).

⁷⁸ SAP Asturias 7 de julio de 1992. AC/1992/1045. Página 3.

⁷⁹ HERRERO OVIEDO, Margarita. “Operatividad de la accesión invertida”. Actualidad civil. Núm. 6, 2006. Página 746.

Cc.). Sin embargo, para que se realice la adquisición automática de la propiedad, como hemos visto, deberá satisfacerse el pago del suelo así como la consiguiente indemnización.

4.8 Solución al problema de la accesión invertida.

Tras el análisis en profundidad sobre las cuestiones que atañen a las construcciones extralimitadas se puede argumentar que hay una laguna legal, en el sentido propio del término, pues no hay ley estatal que regule estos conflictos. Bien es sabido que las fuentes del derecho están delimitadas en la norma⁸⁰, sin embargo, la norma también dicta que « La jurisprudencia complementará el ordenamiento jurídico con la doctrina que, de modo reiterado, establezca el Tribunal Supremo al interpretar y aplicar la ley, la costumbre y los principios generales del derecho » por lo que, la jurisprudencia se consideraría una fuente secundaria del derecho, también denominada aclaratoria.

Así, la solución dada por la jurisprudencia es acertada, convirtiéndose esta en doctrina jurisprudencial. Se ha resuelto la laguna legal de manera eficiente, pues ante la falta de regulación, la doctrina ha suplido el problema. De acuerdo con los presupuestos doctrinales, y en comparación con las soluciones aportadas por los distintos ordenamientos jurídicos del entorno, podría incluirse la accesión invertida entre los supuestos de accesión contemplados en el Código Civil, si bien, dicha regulación no está prevista en el futuro inmediato, y estando suplida la controversia por la doctrina, no parece que vaya a llevarse a cabo.

4.9 Acciones del dueño del terreno invadido frente a una construcción extralimitada.

El titular dominical del terreno invadido podrá exigir el abono del precio del terreno del que fue desprovisto, así como la indemnización de daños y perjuicios por el agravio al que se vio expuesto como consecuencia de dicha extralimitación en la construcción.

Asimismo, a diferencia de la accesión prevista en el art. 361 Cc., no podrá hacer suya la obra realizada en parte sobre su terreno ni demolerla, atendiendo, como se ha determinado durante la exposición, a razones de mayor valor socio-económico del edificio. Y, por tanto, el perjudicado no tiene la capacidad de opción expuesta en el citado artículo, teniendo la

⁸⁰ Art. 1.1 del Código Civil.

única posibilidad de ser resarcido con el pago del precio del terreno y la indemnización correspondiente⁸¹.

4.10 Excepciones. El caso del terreno común con otro comunero.

De acuerdo con lo tratado a lo largo de la exposición, a la hora de determinar una construcción extralimitada, intervienen dos inmuebles, en el sentido amplio de la palabra, pues son inmuebles tanto el suelo, el terreno o el edificio⁸², que cumplirán o no la regla de *superficies solo cedit*, y por tanto, se determinará la accesión normal o invertida. Hasta ahora, se ha tratado la cuestión de la accesión invertida desde la perspectiva tangible de los bienes en cuanto a que representan un derecho de un propietario, sin embargo, puede surgir el conflicto entre los propietarios de un mismo bien, en cuanto a partes alícuotas del mismo, como podría ser el caso del copropietario de suelo común que no ha obtenido el consentimiento de los demás para edificar sobre la propiedad. Tal caso sería, a modo de ejemplo, el de la posible sobre-elevación de una azotea.

Analizando los principios rectores de la accesión invertida, SÁNCHEZ HERNÁNDEZ⁸³ entiende que el requisito de la buena fe observado en la mencionada doctrina, no puede darse en este supuesto concreto pues solo puede entenderse respecto del desconocimiento de que el terreno sobre el que construye no le pertenece. Tal presunción de buena fe se rompe cuando el copropietario edificante conoce que es partícipe de alguna forma en la parte del terreno sobre la que está construyendo, quebrantando también el requisito de la ajeneidad del terreno sobre el que se edifica, pues no existe una verdadera invasión ni construcción en parte sobre suelo propio y en parte sobre ajeno.

Por todo lo expuesto, el Tribunal Supremo⁸⁴ determina que:

« La accesión invertida es doctrina jurisprudencial cuando se construye invadiendo parcialmente el terreno ajeno, situación que no se da cuando un

⁸¹ HERNÁNDEZ CRESPO, Carlos. *Op. Cit.* Página 744.

⁸² Art. 334.1º Cc.

⁸³ SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, Ángel. *Op. Cit.* Pág. 994.

⁸⁴ STS de 26 de septiembre de 2007 (RJ 2007, 8617).

comunero construye en terreno que es común con otro comunero. Ni construye entonces en terreno ajeno, ni por supuesto invade terreno ajeno. »

Por otro lado, y en consonancia con lo expuesto anteriormente, la opinión de CAMPOS HERNÁNDEZ⁸⁵ determina que no es posible utilizar la figura de la construcción extralimitada en los supuestos de extralimitación en la propiedad horizontal, pues

« cuando se trata de comunidades, cuya principal característica es la de ser materialmente indivisible y estar esa cuota ideal, como accesoria, unida de manera tan adhesiva a la porción de propiedad privada a la que afecta, que no puede ser enajenada, ni gravada de cualquier modo que sea, sin que se enajene y grave conjuntamente la aludida propiedad singular y privativa a que corresponde.»

Por tanto, no sería posible adquirir la parte abstracta correspondiente de un comunero, ya que esa adquisición supondría perder la comunidad que está formada por los elementos comunes de todos los partícipes.

5 CONCLUSIONES.

PRIMERA.- Existencia de una laguna legal.

Nuestro ordenamiento jurídico mantiene el sentido de *numerus apertus* de los modos de adquisición de la propiedad, en virtud de la interpretación que se hace del art. 609 Cc. Entre estos modos de adquisición se encuentra el derecho de accesión, que en nuestro Código Civil se regula en el Capítulo II del Título II. Si bien hay diferentes vertientes y tipos de accesión, la accesión industrial inmobiliaria regula la capacidad de incorporación de bienes inmuebles y bienes muebles desde 3 perspectivas en función de si se accede en suelo propio o ajeno y con materiales propios o ajenos. Dentro de la regulación que hace el Código, no se incluye la hipótesis de que con ocasión de la construcción de un edificio, el edificante se extralimite e invada el suelo ajeno, de modo que el edificio tenga un mayor valor socio-económico que el suelo que se invade, no pudiendo derribarse la parte invadida debido a que

⁸⁵ CAMPOS HERNÁNDEZ, Manuel: “Construcciones extralimitadas en Propiedad Horizontal.” Revista General de Derecho. Núm. (año 15 y tomo 15) Enero-Febrero, 1959. Página 808.

supondría un perjuicio muy grave para el edificio construido, siendo el valor del suelo invadido notablemente inferior al perjuicio causado en tal caso.

Ante este vacío legal, y acudiendo a las fuentes del derecho, la jurisprudencia ha tenido que colmar dicha laguna jurídica creando doctrina para dar solución a dicho problema, mediante la denominada accesión invertida por derivar de la inversión del principio *superficies solo cedit*.

SEGUNDA.- Solución jurisprudencial.

Aunque hay precedentes, no es hasta la STS de 31 de mayo de 1949 cuando se ponen de manifiesto los principios rectores de la accesión invertida. Dichos principios se han ido desarrollando por la jurisprudencia durante los años posteriores, creando una auténtica doctrina jurisprudencial bajo el desarrollo del principio general del derecho *accessorium sequitur principale*.

Dichos principios rectores se basan en: la buena fe del edificante; la edificación en parte sobre suelo propio y en parte sobre suelo ajeno; el superior valor socio-económico del edificio respecto al suelo invadido; la imposibilidad de dividir el todo formado por el edificio y el suelo invadido.

Requisitos que de cumplirse, harían que el constructor adquiriese mediante accesión el suelo invadido, abonando no solamente el valor del terreno, sino también la indemnización por los perjuicios ocasionados.

TERCERA.- Singularidad del problema.

La exclusión realizada por el legislador a la hora de incluir la accesión invertida en los supuestos de accesión ha determinado que se colme dicha laguna jurídica mediante la aplicación de los principios generales del derecho. Atendiendo a la raíz del problema, la exlimitación en la construcción puede darse también respecto del subsuelo y del vuelo, y no únicamente en cuanto al suelo, lo que hace que la solución en ocasiones confronte con las servidumbres que pudiera tener un propietario y la desaparición de estas por la realización de una construcción.

Si bien, hay que dejar claro que mediante la accesión invertida no se adquiere el derecho de servidumbre, sino que se modifica el mismo al establecerse un nuevo lindero desde donde se levanta la construcción realizada.

CUARTA.- Inclusión en el Código Civil.

A lo largo de su historia, el Código Civil ha sido reformado en numerosas ocasiones por lo que el legislador, teniendo la posibilidad y oportunidad de hacerlo, ha optado por no incluir este supuesto en el Código.

Quizá la razón sea la consolidación de la doctrina jurisprudencial y su aplicabilidad a dichos supuestos específicos, pues se detallan rigurosamente los requisitos que han de versar para declarar una construcción extralimitada bajo dicha doctrina, incluyendo cuál es el momento en el que se debe esclarecer el precio a pagar o en qué basar la indemnización y el alcance de la misma. Asimismo, hay que destacar que en los derechos forales de Navarra y Cataluña aparece regulada la accesión invertida, razón por la que no se entiende que ante tal aproximación jurídica, en nuestro ordenamiento no se recoja, sirviendo este caso como supuesto de que existen diferencias entre los distintos ordenamientos jurídicos que rigen el territorio español.

Por tanto, habiendo tenido la posibilidad de hacerlo, si el legislador decidió no incluir el supuesto en el Código, no se estima probable que lo haga en un futuro, pues los supuestos de hecho en los que se reúnen los requisitos para poder utilizar dicha doctrina son notablemente inferiores a los que se producen por los otros métodos de accesión industrial inmobiliaria. Sumando el hecho de que la doctrina está asentada y operativa, no parece probable una inclusión futura en el Código.

QUINTA.- Adaptabilidad de la solución mantenida en otros países.

Los países de nuestro entorno también han querido dar solución al problema de las construcciones extralimitadas por diferentes métodos. A semejanza nuestra, como es el caso de Francia, que no contempla la regulación en su Código Civil, y de hecho, su normativa lo que hace es prevalecer al dueño del terreno sobre el de la edificación sin atender a razones socio-económicas.

Por otro lado Italia ha regulado desde las primeras codificaciones del siglo XIX la accesión invertida, si bien, la evolución del precepto ha derivado en el artículo 938 de su Código Civil que plantea la solución mediante el pago del doble del valor de la superficie junto con la indemnización por los daños y perjuicios que pudieran haberse ocasionado. Además, incluye una destacada diferencia respecto a otras regulaciones, ya que se impone el plazo de tres meses para que el propietario del suelo invadido se oponga a la invasión.

Asimismo, Alemania ha regulado en su Código Civil la solución, disponiendo en su parágrafo 912 las características que se deben dar, de las que hay que destacar que se establece una renta, lo cual hace difícil el abono de la compensación económica a la persona idónea.

Por último, Portugal ha optado por su regulación en el artículo 1343 del Código Civil portugués, siguiendo una concepción similar a la nuestra pero matizando también un período de tres meses, como lo hiciera la normativa italiana.

Si bien estos países han regulado la accesión invertida de diferentes formas, en el fondo no difieren de la regulación española, pues se trata de adquirir la propiedad mediante accesión y lleva consigo una contraprestación por la pérdida del suelo y una indemnización por los daños y perjuicios que pudieran haberse ocasionado con tal invasión.

Nuestra doctrina jurisprudencial en este ámbito está arraigada y no parece posible que se pudieran incluir características como el límite temporal pues dentro de la concepción de la buena fe del constructor y del dueño del suelo invadido, se entiende que no cabría establecer límite temporal alguno, salvo el de los plazos de prescripción propios de nuestro ordenamiento jurídico.

ANEXO I: JURISPRUDENCIA.

Tribunal Supremo.

- STS de 12 de diciembre de 1908 (JC, 120).
- STS de 30 de junio de 1923 (JC, 115).
- STS 31 de mayo de 1949 (RJ 1949, 721).
- STS de 17 de junio de 1961 (RJ 1961, 2728).
- STS de 23 de octubre de 1973 (RJ 1973, 3805).
- STS de 22 de febrero de 1975 (RJ 1975, 721).
- STS de 6 mayo 1978 (RJ 1978, 1815).
- STS de 10 de diciembre de 1980 (1980, 4742).
- STS de 15 de junio de 1981 (RJ 1981, 524).
- STS de 30 de noviembre de 1981 (1981, 4682).
- STS de 1 de octubre de 1984 (RJ 1984, 4750).
- STS de 27 de noviembre de 1984 (RJ 1984, 5663).
- STS de 11 de marzo de 1985 (RJ 1985, 1137).
- STS de 12 de noviembre de 1985 (RJ 1985, 5582).
- STS de 1 de julio de 1994 (RJ 1994, 6305).
- STS de 22 de marzo de 1996 (RJ 1996, 2584).
- STS de 14 de octubre de 2002 (RJ 2002, 10171).
- STS de 26 de septiembre de 2007 (RJ 2007, 8617).
- STS de 12 de febrero de 2008 (RJ 2008, 1842).

Audiencias Provinciales.

- SAP de Oviedo de 7 de julio de 1992 (AC 1992, 1045).
- SAP de Granada de 6 de abril de 1993 (AC 1993, 810).
- SAP de Zaragoza de 11 de julio de 1994 (AC 1994, 1572).

BIBLIOGRAFÍA.

Libros.

- ALTAVA LAVALL, Manuel Guillermo y VVAA. *Lecciones de Derecho Comparado*. Publicacions de la Universitat Jaume I. Castellón de la Plana, 2003.
- CARRASCO PERERA, Ángel. *“Tus aedificandi” y accesión (la construcción en suelo ajeno en el marco de los principios urbanísticos)*. Madrid: RDU, 1986.
- CARRASCO PERERA, Ángel; CORDERO LOBATO, Encarna; y GONZÁLEZ CARRASCO, M^a del Carmen. *Derecho de la construcción y la vivienda*. Pamplona: Aranzadi, 2012.
- CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, Guillermo. *La accesión horizontal en las construcciones extralimitadas (Una revisión crítica de la accesión invertida)*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 2009.
- DE PABLO CONTRERAS, Pedro. *Curso de derecho civil (III): Derechos Reales*. Madrid: Edisofer, 2016.
- DÍAZ ROMERO, M^a del Rosario. *La accesión inmobiliaria ante la tendencia unificadora del derecho privado europeo: especial referencia a la construcción en suelo ajeno*. Valencia: Tirant lo Blanch, 2014.
- DÍEZ-PICAZO, LUIS. *Fundamentos del Derecho civil patrimonial II*. Madrid: _____, 1978 (edición posterior de 1986).
- DÍEZ-PICAZO, Luis; y GULLÓN, Antonio. *Sistema de derecho civil. Volumen III (Tomo I)*. Madrid: Tecnos, 2016.
- GARCÍA DE MARINA, Manuel. *El derecho de accesión*. Barcelona: Cedecs, 1995.
- PUIG BRUTAU, José. *Compendio de derecho civil. Volumen III: derechos reales y derecho hipotecario*. Barcelona: Bosch, 1989.
- PUIG BRUTAU, José. *Fundamentos de derecho civil. Volumen I (Tomo III)*. Barcelona: Bosch, 1989.
- SÁNCHEZ CALERO, Francisco Javier. *Curso de derecho civil III: Derechos reales y registral mobiliario*. Valencia: Tirant lo Blanch, 2016.

- SCAEVOLA, Q. Mucius. *Código Civil: Concordado y comentado extensamente con arreglo a la edición oficial por Q. M. Scaevola. (Tomo VI)*. Madrid: Imprenta de Ricardo F. de Rojas, 1913.

Artículos de revista y capítulos de libros.

- ÁLVAREZ OLALLA, María del Pilar. “La accesión invertida. Líneas jurisprudenciales”. *Revista Doctrinal Aranzadi Civil*. Núm. 3, 1996. Páginas 87-118.
- BALLARÍN MARCIAL, Alberto. “Edificación sobre suelo parcialmente ajeno. Nota a la STS de 31 de mayo de 1949”. *Anuario de Derecho Civil*. Núm. III: Fascículo I-II, 1950. Páginas 515-517.
- CABALLERO LOZANO, Jose María. “Comentario a Sentencia de 12 de febrero de 2008.” *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*. Núm. 78, 2008. Páginas 1401-1417.
- CAMPOS HERNÁNDEZ, Manuel: “Construcciones extralimitadas en Propiedad Horizontal.” *Revista General de Derecho*. Núm. (año 15 y tomo 15) Enero-Febrero, 1959. Páginas 801-808.
- CARRASCO PERERA, Ángel. “Construcción extralimitada. Buena fe. Ejercicio abusivo de un derecho. Documentos auténticos a efectos de la Casación”. *Cuadernos Civitas de jurisprudencia civil*. Núm. 7, 1985. Páginas 2205-2214.
- CARRASCO PERERA, Ángel. “La accesión invertida: Un modelo para la argumentación jurídica.” *Revista de Derecho Privado*. Núm. diciembre, 1996. Páginas 886-912.
- CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, Guillermo. “La accesión invertida de obra hecha por copropietario en suelo común sin el acuerdo necesario: Comentario a la Sentencia del TS de 26 de septiembre de 20017 (RJ2007, 8617)”. *Revista Aranzadi de Derecho Patrimonial*. Núm. 21, 2008. Páginas 347-360.
- CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, Guillermo. “Las construcciones extralimitadas en el derecho español: luces y sombras de la Jurisprudencia en materia de accesión invertida”. *Revista Aranzadi Doctrinal*. Núm. 8, 2009. Páginas 127-154.
- CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, Guillermo. “La accesión invertida: su génesis y evolución de la Jurisprudencia”. *Revista Aranzadi de Derecho Patrimonial*. Núm. 23, 2009. Páginas 25-66.

- CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, Guillermo. “Excerpta en materia de accesión invertida y copropiedad”. Revista Aranzadi de Derecho Patrimonial. Núm. 28, 2012. Páginas 243-262.
- DE LA PLAZA, Manuel. “Construcciones en suelo ajeno”. Revista de Derecho Privado. Núm. Junio, 1947. Páginas 439-448.
- DE SOLAS RAFECAS, José María. “La construcción extralimitada en la jurisprudencia del Tribunal Supremo”. Actualidad civil. Núm. 13, 1989. Páginas 857-866.
- EMILIO RIVERA, Salvador. “La accesión invertida como modo de adquirir el derecho de vuelo”. Revista General de Derecho. Núm. 639, 1997. Páginas 13788-13814.
- GARCÍA RUBIO, M^a Paz. “Construcción extralimitada con mala fe del constructor. Comentario a la sentencia del TS (Sala1^a), de 27 de enero de 2000, nú. 54/200, rec 1233/1995, Ponente don José de Asís Garrote.” Anuario de Derecho Civil. Núm. Tomo LIII, Fascículo IV, 2000. Páginas 1661-1667.
- HERNÁNDEZ CRESPO, Carlos. “La accesión invertida.” Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Núm. 2, 1972. Páginas 729-765.
- HERRERO OVIEDO, Margarita. “Operatividad de la accesión invertida”. Actualidad civil. Núm. 6, 2006. Páginas 743-749.
- LATOUR BROTONS, Juan. “La construcción extralimitada”. Revista de Derecho Privado. Núm. 50, 1966. Páginas 261-265.
- OROSA ROLDÁN, Miguel Ángel. “Accesión invertida”. Diario La Ley. Núm. 2, 1985. Páginas 1270-1286.
- SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, Ángel. “Comentario a la Sentencia de 5 de julio de 2010: Facultad de la Comunidad de Propietarios de la finca para prohibir obras sobre elementos comunes que alteren la configuración o la estructura general de la urbanización. No cabe la accesión invertida de la construcción de un nuevo chalet realizada por el condueño demandado en parcela -elemento común- de la Comunidad de Propietarios”. Cuadernos civitas de jurisprudencia civil. Núm. 86, 2011. Páginas 975-996.
- SANNA, Paolo. “La accesión invertida en Derecho Italiano.” Revista Aranzadi de derecho patrimonial. Núm. 23, 2009. Páginas 179-190.

- VERDERA IZQUIERDO, Beatriz. “La construcción extralimitada: revisión jurisprudencial”. Revista Critica de Derecho Inmobiliario. Núm. 673, 2002. Páginas 1793-1826.
- VILLAVICENCIO ÁLVAREZ-OSSORIO, María del Carmen. “Recensión al libro « La accesión horizontal en las construcciones extralimitadas (una revisión crítica de la accesión invertida) ».” Revista Aranzadi de Derecho Patrimonial. Núm. 26, 2011. Páginas 437-439.
- VVAA. “STS de 31 de mayo de 1949 (RJ 1949, 721)”. Repertorio Jurisprudencial Aranzadi. Núm. XVI, 1949. Páginas 430 y ss.

Normativa española.

- Constitución Española.
- Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.
- Ley 22/1988, de 26 de julio, de Costas.
- Ley catalana 25/2001 de 31 de diciembre, "De la accesión y la ocupación".
- LEY FORAL 21/2019, de 4 de abril, de modificación y actualización de la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra o Fuero Nuevo.

Normativa extranjera.

- Codice Civile per gli Stati di S.M. Il Re di Sardegna, 20 de junio de 1837 (Código Civil – ITALIA).
- Código Esténse, 25 de octubre de 1851 (Código Civil – ITALIA).
- Codice Civile, 2 de abril de 1865 (Código Civil – ITALIA).
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) de 24 de agosto de 1896 (Código Civil – ALEMANIA).
- Codice Civile. REGIO DECRETO 16 marzo 1942 , n. 262 (Código Civil – ITALIA).
- DECRETO-LEI No 47 344, de 25 de Novembro de 1966 (Código Civil - PORTUGAL).

WEBGRAFÍA:

- <http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/accesion/accesion.htm> [Consulta: 07/03/2018]
- <http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/derecho-comparado/derecho-comparado.htm> [Consulta: 02/07/2019]