



**CONSTRUCCIONES EXTRALIMITADAS Y ACCESIÓN INVERTIDA. (Colección: "Claves Prácticas")**

**CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, GUILLERMO**

1ª edición, 17/10/2017, 140 páginas. **ISBN:** 9788417162351.

**Precio (s/IVA): 29 € Euros**

Imprimir ficha 

Agregar libro 

### Comentario:

Un problema muy habitual en el ámbito del urbanismo y la edificación, y fuente constante de pleitos, es el de las construcciones extralimitadas (hechas en suelo en parte propio y en parte ajeno), que no siempre obedecen a la mala fe del constructor, sino a otros muchos factores. La falta de una clara y precisa solución legal en Derecho español ha sido suplida por una consolidada jurisprudencia, con la conocida accesión invertida, entendiendo que el suelo en parte invadido cede a favor del edificio invasor cuando este sea de mayor valor que aquel y la invasión haya sido hecha de buena fe.

Esta solución, en apariencia sencilla y justa, provoca sin embargo muchas otras cuestiones, que la jurisprudencia y la práctica forense han tenido que abordar, y que en esta obra se exponen y analizan minuciosamente; así, entre otras muchas:

- Si la accesión invertida opera automáticamente, o por decisión judicial o a instancia de parte;
- Si el invasor ha de actuar o no de buena fe, en qué consiste dicha buena fe y si se presume o hay que probarla;
- Cuál ha de ser en superficie la extralimitación máxima para dar preferencia al constructor invasor;
- Si efectivamente existe invasión, cuál ha de ser la cuantía de la indemnización a pagar por el constructor;
- Si cabe aplicar la accesión invertida cuando la extralimitación se produce porque un copropietario construye en suelo común sin consentimiento de los otros comuneros;
- Etc.

### Sumario:

#### CAPÍTULO 1

##### CONSTRUCCIONES EXTRALIMITADAS Y ACCESIÓN INVERTIDA

A. Introducción: El problema, en general.

- 1.- Solución: lo accesorio sigue a lo principal.
- 2.- ¿Qué es lo principal y qué lo accesorio?

B. El problema, en particular, de las construcciones extralimitadas.

1.- Su habitualidad.

2.- Causas:

C. La denominada accesión invertida, como solución.

- 1.- La existencia de una laguna legal.
- 2.- La accesión invertida como su solución jurisprudencial.

##### IDEAS CLAVE DEL CAPÍTULO 1

#### CAPÍTULO 2

##### ÁMBITO SUBJETIVO DE LA ACCESIÓN INVERTIDA

A. Titularidad y tenencia de los suelos y del edificio invasor:

- 1.-La necesidad de la alteridad: que cada suelo sea de diverso dueño.
  - 2.-Tiempo de la alteridad de propiedades.
  - 3.- La posibilidad de un tercero ocupante de los suelos.
  - 4.- El "tercero constructor".
- B. La buena o mala fe del edificante invasor.
- 1.- La exigencia de buena fe.
  - 2.- Sentido de la buena fe del constructor.
  - 3.- Tiempo para observar la buena o mala fe del constructor invasor:
  - 4.- La buena fe del constructor invasor: ¿se presume o hay que probarla?
  - 5.- La buena -o mala- fe del constructor invasor: ¿es personalísima o transmisible?
- C. La buena -o mala- fe del dueño del suelo invadido:
- 1.- La aplicabilidad del art. 364 CC.
  - 2.- La buena fe del dueño del solar invadido: ignorar la invasión u oponerse a ella.

- 3.- La buena fe del dueño del suelo invadido: ¿se presume o hay que probarla?
- 4.- La buena -o mala- fe del dueño del suelo invadido: ¿es personalísima o transmisible?
- 5.- Tiempo para observar la buena o mala fe del dueño del suelo invadido:
- 6.- Posible oposición a la invasión.
- 7.- Incidencia de la oposición -fundada y temporánea- en la mala fe del edificante invasor (remisión).

**IDEAS CLAVE DEL CAPÍTULO 2****CAPÍTULO 3****ÁMBITO OBJETIVO DE LA ACCESIÓN INVERTIDA.**

- A.- En las construcciones extralimitadas: ¿qué es lo principal y qué lo accesorio?
- 1.- La disparidad de criterios jurisprudenciales.
  - 2.- Qué valores económicos hay que comparar:
- B. ¿Qué hay que entender por "obra invasora"?
- 1.- Su sentido amplio, en materia de accesión en general.
  - 2.- Su sentido más restringido en la accesión invertida:
  - 3.- La exigencia de la indivisibilidad de la obra con los suelos invasor e invadido:
- C. ¿Qué hay que entender por "suelo invadido"?
- 1.- El sentido -también- amplio de suelo en materia de accesión.
  - 2.- La posible invasión total del suelo vecino.
  - 3.- Diversidad de posibles invasiones colectivas.
- C. ¿Cabe la accesión invertida de muro o pared divisoria?
- 1.- Su negación por el Tribunal Supremo.
  - 2.- Una cuestión polémica en las Audiencias Provinciales.
  - 3.- Una posible solución, según los supuestos de muro invasor:
- D. ¿Cabe adquirir servidumbres mediante accesión invertida?
- 1.- La posible accesión invertida de las adminicula servitutis.
  - 2.- Y la imposible accesión invertida -solo- de servidumbres.
    - 3.- Intentos diversos habidos -todos fallidos-, en la propia jurisprudencia, para su admisión.
- E. ¿Accesión invertida y copropiedad?
- 1.- Planteamiento del caso.
  - 2.- Su rechazo por la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

**IDEAS CLAVE DEL CAPÍTULO 3****CAPÍTULO 4****EFFECTOS JURÍDICO-REALES DE LA ACCESIÓN INVERTIDA.**

- A. Su efecto principal: la adquisición de la propiedad del suelo invadido.
- 1.- La operatividad automática y forzosa de la accesión invertida.
  - 2.- ¿No importa la voluntad de los sujetos en conflicto?
  - 3.- La posible voluntad presunta de todos los sujetos en lid.
- B. Legitimación y tramitación procesal de la accesión invertida.
- 1.- Su progresiva ampliación y relajación en la jurisprudencia.
  - 2.- Primer hito: la estricta separación de acciones, solo ejercitables por el dueño del suelo invadido.
  - 3.- Segundo hito: la posible acumulación de acciones, a instancias del propio edificante.
  - 4.- Tercer hito: posible acumulación de acciones, a instancia de cualquier afectado.
  - 5.- Y el último hito: la práctica apreciación de oficio por el juez.
- C. Otros efectos jurídico-reales de la accesión invertida.
- 1.- Efectos sustantivos: la pérdida de la propiedad del suelo invadido por su anterior dueño.
  - 2.- Efectos registrales: segregación, agregación y declaración de obra nueva.
  - 3.- Otros efectos colaterales: constitutivos y extintivos.
  - 4.- En particular, el destino de las hipotecas preexistentes a la invasión

**IDEAS CLAVE DEL CAPÍTULO 4****CAPÍTULO 5****EFFECTOS OBLIGACIONALES DE LA ACCESIÓN INVERTIDA.**

- A. Diversidad de obligaciones, según opere o no la accesión invertida.
- 1.- La demolición de la construcción extralimitada y el resarcimiento de daños, si no hay accesión invertida.
  - 2.- Las obligaciones -de compensación y de indemnización- cuando sí opere la accesión invertida:
- B. Titularidad y eficacia de las obligaciones derivadas de la accesión invertida.
- 1.- Planteamiento de la cuestión, cuando interviene algún tercero.
  - 2.- Posibles soluciones.
  - 3.- Otras cuestiones particulares.
- C. Objeto de las deudas dinerarias en juego:
- 1.- La tendencia a fijar como compensación e indemnización el doble del valor del suelo invadido.
  - 2.- Cuantía reintegrativa y criterios para su determinación.
  - 3.- La cuantificación de los posibles daños a resarcir.

**IDEAS CLAVE DEL CAPÍTULO 5****ÍNDICE CRONOLÓGICO DE JURISPRUDENCIA****ANEXO JURISPRUDENCIAL.**

Imprimir ficha 

Agregar libro 

Vía Augusta, 42 08006 - Barcelona  
Tel.: (+34) 934 521 056 - 618 689 873  
E-mail: [libreria@lajuridica.es](mailto:libreria@lajuridica.es)

CIF número B-62473780. e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona,  
Tomo 33266, Folio 82, Hoja B 227967

© 2001-2017 Librería La Jurídica, S.L. *Todos los derechos reservados*

Sus datos personales pasarán a formar parte de un fichero legalizado por Librería La Jurídica, S.L. ubicado en Vía Augusta, 42 08006 - Barcelona, cuya finalidad es la gestión de los datos de los usuarios, así como el envío de información por cualquier medio de los productos y servicios comercializados por la empresa. Ud. tienen derecho a acceder, rectificar, cancelar y oponerse al tratamiento de sus datos mediante el envío a la dirección antes mencionada, de un escrito dirigido al Responsable del Fichero, adjuntando una fotocopia del DNI.