

UNIVERSIDAD DE ALMERÍA

FACULTAD DE DERECHO



TRABAJO FIN DE GRADO

**“ACCESIÓN INVERTIDA:
PROBLEMÁTICA DE LA CONOCIDA CONSTRUCCIÓN EXTRALIMITADA”**

Autora:
Ana Sánchez Mirón

Junio de 2017

Tutor:
Prof. Víctor Bastante

ÍNDICE	Págs.
1. INTRODUCCIÓN. LA ACCESIÓN	3
1.1. Concepto y fundamento.....	4
1.2. Regulación legal.....	5
1.3. Naturaleza jurídica.....	6
1.4. Clases de accesión. Especial referencia a la accesión discreta y a la accesión continua.....	8
1.4.1. La accesión discreta.....	9
1.4.2. La accesión continua y tipos legales admitidos en nuestro Derecho.....	10
2. LA ACCESIÓN INVERTIDA	18
2.1. Concepto de accesión invertida.....	18
2.2. Ámbito Subjetivo de la accesión invertida.....	18
2.3. Requisitos y efectos que produce la accesión invertida.....	20
2.4. Elemento determinante de la accesión invertida.....	22
2.4.1. Requisito esencial de la buena fe del edificante en la accesión invertida.....	25
2.5. Efectos prácticos de la accesión invertida	27
2.6. ¿Cabe la aplicación de la accesión invertida a las servidumbres?.....	29
2.7. Caso de edificaciones, plantaciones y otras mejoras: Bienes gananciales y privativo.....	30
2.7.1. Necesidad de expresar o no en la escritura de declaración de obra nueva el efecto legal de la accesión invertida.....	32
3. CONCLUSIONES FINALES	33
4. BIBLIOGRAFÍA Y JURISPRUDENCIA	36

1. INTRODUCCIÓN. LA ACCESIÓN

El tema elegido es la conocida accesión invertida. El objeto de desarrollo comienza por el planteamiento del siguiente problema: caso en el que quien construyendo en su propiedad se excede más allá de la extensión de su dominio, invadiendo parte de una propiedad ajena. Tal accesión se conoce como “construcciones extralimitadas”, que aun pareciendo no problemático por la fuerte regulación del derecho de propiedad, así como de los diferentes modos de adquirir el dominio, no son pocas las situaciones que con frecuencia en el ámbito de la construcción, pueden darse.

Tal problemática ha originado abundante jurisprudencia al respecto — además de diferentes posiciones doctrinales — que como podremos comprobar, simplemente el verdadero problema existe por la falta de regulación legal. Por ello, entre otras mencionadas, es claro el estudio de la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de mayo 1949, pionera en el asunto, que expresamente afirmaba:

“[...] 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”¹.

La falta de solución legal ya parecía clara, y se hizo referencia en la citada Sentencia que advertía lo siguiente:

“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

¹ Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de mayo de 1949. FTO 4º

extranjerías, no lo está por preceptos expresos en el ordenamiento sustantivo español, ni por la jurisprudencia"².

Por todo ello, y teniendo en cuenta mi interés por esta materia, mi objetivo en este trabajo fin de grado no es otro que el de centrarme en los problemas que se plantean acorde al nombre que recibe "construcciones extralimitadas", pretendiendo solventar cualquier ápice de oscuridad que en la materia pueda existir, para lo cual me he servido tanto del Código Civil, como de la doctrina y jurisprudencia al alcance, desde que dicha cuestión salió a la luz con la pionera sentencia mencionada hasta la actualidad.

1.1 Concepto y fundamento de la accesión

Para comenzar con el estudio de accesión, es preciso arrancar con el contenido del artículo 353 del Código Civil³:

"La propiedad de los bienes da derecho por accesión a todo lo que ellos producen, se les une o incorpora natural o artificialmente".

Es decir, el derecho de accesión es el derecho en virtud del cual, el propietario de una cosa hace suyo todo lo que ésta produce o se le une o incorpora natural o artificialmente. Curiosamente el Código Civil regula el derecho de accesión después de los preceptos destinados a regular el derecho de la propiedad. En este mismo sentido, según Díez Picazo y Gullón:

"[...] la apropiación o adquisición de los frutos pertenece a la perspectiva del régimen jurídico del disfrute de la cosa misma y es una consecuencia del ejercicio del *ius fruendi* o derecho de disfrutar. Los frutos de la cosa siguen el destino marcado por su régimen jurídico de disfrute y pertenecen a la persona que, en cada caso, ostente la facultad de disfrutar. Esta persona normalmente es el propietario, pero también podrá serlo el usufructuario, el enfiteuta, el arrendatario, entre otros"⁴.

Dentro de la regulación de la accesión, encontramos dos figuras distintas. Por un lado, nos encontramos con la llamada *Accesión Discreta o por producción*. Este tipo de accesión se

² Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de mayo de 1949, FTO 6º

³ Artículos 333 a 391 Código Civil.

⁴ DÍEZ-PICAZO, L. y GULLÓN, A. *Sistema de Derecho Civil: Derecho de cosas*, Vol. III. Tecnos, Madrid, 1978, pp. 159.

caracteriza por producirse la adquisición por el propietario de los frutos de la cosa, como una de las facultades que integran el derecho de propiedad. Se origina por un movimiento de dentro afuera. Por otro lado, se halla la *Accesión Continua o por unión o incorporación*. Aquí el propietario adquiere una cosa de lo que se le une o incorpora, natural o artificialmente. Se origina por un movimiento de afuera hacia adentro.

El fundamento común de toda especie de accesión es el principio *accessorium sequitur principale*⁵, es decir, lo accesorio sigue a lo principal, sin embargo, cada especie de accesión tiene su razón de ser. En la primera clase de acción que hemos mencionado — Accesión discreta o por producción — existe un fundamento de absoluta justicia, identificado con el fundamento del derecho de la propiedad o dominio; y es que si una cosa nos pertenece, es por las utilidades y productos que de ella podemos obtener. De manera que la regla “*lo accesorio sigue a lo principal, lo menos importante sigue a lo que es más*” ha de negarse, ya que, aunque los frutos sean accesorios de la cosa madre, éstos no están al servicio de ella sino que la cosa madre está encaminada a producirlos, por lo que se afirma que la relación entre ellos no es de subordinación sino de generación. En la accesión continua, por unión o incorporación, el fundamento se halla en razones de utilidad y necesidad, porque ningún principio de justicia autoriza para desnudar a un propietario de sus derechos e investir a otro con ellos. Es decir, no es necesariamente, la cosa secundaria es un accesorio de la más importante, aunque accidentalmente puede serlo y suele ser así.

1.2 Regulación legal

Encontramos la regulación sistemática de la accesión en el Libro II, Título II, bajo la rúbrica “de la propiedad”, Capítulo II, del Código Civil, bajo el título “Derecho de accesión”. Dicho Capítulo II consta de una disposición general constituida por el artículo 353 del Código Civil que establece lo siguiente:

“La propiedad de los bienes da derecho por accesión a todo lo que ellos producen, o se les une o incorpora natural o artificialmente”.

⁵ SÁNCHEZ ARISTI, R. “La adquisición por ley de la propiedad y los demás derechos reales sobre los bienes” *Revista Aranzadi Civil*, nº19/2000, Pamplona.

Y el citado capítulo se divide en tres Secciones. La primera sección regula el “Derecho de accesión respecto al producto de los bienes”. La Sección 2ª se centra en el “Derecho de accesión respecto a los Bienes inmuebles”. Y, por último, la tercera se encarga de la accesión sobre bienes muebles.

1.3 Naturaleza Jurídica

Respecto de la naturaleza jurídica, la accesión se halla mencionada en el artículo 609 del Código Civil, como un modo de adquirir la propiedad, mientras que el artículo 353 del Código Civil parece configurarlo como una suerte de extensión del dominio⁶. No obstante, además, el Código se refiere al derecho de accesión como derecho del propietario; expresamente, la doctrina la configura como contenido del derecho de propiedad, es decir como una extensión objetiva del dominio⁷. Sin embargo, es extensa la polémica que se ha suscitado en torno a la naturaleza jurídica de la accesión.

A pesar de la disyuntiva existente, existen soluciones más generalizadas. Para la mayor parte de los romanistas, la accesión es un modo de adquirir el dominio o propiedad. Para otros autores, según la posición seguida por nuestro Código Civil, la accesión sería una simple facultad o extensión del dominio. Como se dijo anteriormente, la accesión se regula dentro del derecho de propiedad y no dentro de los modos de adquirir el dominio que señala el artículo 609 del Código Civil:

“La propiedad del dominio se adquiere por ocupación. La propiedad y demás derechos reales se adquieren y se transmiten por sucesión testada e intestada y por la consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición. También pueden adquirirse por prescripción”.

Por último, destaca la Teoría ecléctica, que defiende que la accesión discreta es una simple facultad de dominio mientras que la accesión continua es un modo de adquirir la propiedad que recae sobre lo que se une o incorpora inseparablemente a la cosa principal. Ahora bien, de acuerdo a

⁶ BLASCO GASCÓ, F.P. *Instituciones de Derecho civil: Derechos reales*. Tirant lo Blanch. Valencia, 2015. pp.53.

⁷ PUIG BRUTAU, J. *El Derecho Real*. Bosch, 1994.

Álvarez Olalla⁸, la accesión invertida tiene lugar “cuando el edificante de buena fe que ha construido un edificio indivisible, en parte en suelo propio y en parte en suelo ajeno, puede adquirir la propiedad del terreno invadido, mediante el pago del valor del mismo y, en su caso, una indemnización” .Siendo ésta la solución de fondo, continúa la profesora Olalla admitiendo que, generalmente puede afirmarse que existen dos líneas jurisprudenciales en torno a la naturaleza jurídica, de la figura, o a su encuadre en el ordenamiento.

La primera de ellas queda claramente reflejada en la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de mayo de 1949⁹. Según dicha doctrina, la accesión invertida nace por la existencia de una laguna legal, siendo necesario acudir a los principios generales del derecho, más concretamente al principio “*lo accesorio sigue lo principal*”. Es decir, la aplicación del art. 361, de acuerdo a la Sentencia citada, “*quiebra si el dueño del suelo 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 el 358, por falta de la base, necesaria para su aplicación, de que sean distintos los dueños del suelo y del edificio sobre él levantado*”. La segunda posición¹⁰, de acuerdo a la Sentencia del Tribunal Supremo 11 de diciembre de 1978, sin embargo, parece encuadrar esta especie de accesión, no en el campo de los principios generales del derecho, sino en el propio art. 361 del CC, literalmente afirma que “*la accesión invertida no es sino la ejecución forzosa de esa segunda opción del tan citado art. 361 CC*”.

Existen, por consiguiente, dos posiciones jurisprudenciales¹¹ acerca de cómo justificar el

⁸ ÁLVAREZ OLALLA, MP. “La accesión invertida. Líneas jurisprudenciales”: *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, vol. III, parte Estudio. Aranzadi. 1996. pp. 2-4.

⁹ Véase también: Sentencias del Tribunal Supremo 26 de febrero de 1971, de 19 de abril de 1988 y de 29 de julio de 1994.

¹⁰ Sentencia del Tribunal Supremo 11 de diciembre de 1978. Véanse también, las Sentencias del Tribunal Supremo de 10 de diciembre de 1980, 16 de diciembre de 1988 y 6 de noviembre de 1992.

Véase Sentencias de la Audiencia Provincial de Granada de 10 de febrero de 1992 y de Valencia de 18 julio de 1994.

¹¹ ÁLVAREZ OLALLA, MP. “La accesión invertida. Líneas jurisprudenciales”: *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-*

enclave de esta figura. Mientras que en unas ocasiones se considera a la misma como aplicación de un principio general del derecho *accessorium cedit principale*, puesto que el mayor valor de lo edificado impide la aplicación del corolario de éste según el cual *superficie solo cedit*. En otras ocasiones, se considera que la figura está encuadrada en el artículo 361 CC, de tal manera que se aplica el mismo pero prescindiendo de otorgar al titular del suelo la posibilidad de ejercitar la primera de las opciones.

1.4 Clases de Accesoión¹². Especial referencia a la accesoión discreta y a la accesoión continua

Entre las múltiples clasificaciones de accesoión establecidas por doctrina y jurisprudencia, se puede extraer la siguiente:

- 1) Accesoión discreta: conocida como la accesoión por producción.
- 2) Accesoión continua: conocida como accesoión por unión/incorporación, que a su vez engloba:
 - a) Accesoión mobiliaria(si se realiza en provecho de una cosa mueble), a su vez:
 - i) Unión de cosas muebles o adjunción.
 - ii) Conmixtión o mezcla.
 - iii) Especificación.
 - b) Accesoión inmobiliaria (si se realiza en provecho de una cosa inmueble), ésta a su vez:
 - i) Edificación, plantación o siembra en terreno ajeno.
 - ii) Acciones fluviales.
 - iii) Accesoión natural(si la agregación se debe a la fuerza de la naturaleza).
 - iv) Accesoión artificial(la agregación se debe al trabajo del hombre).

Mercantil, vol. III parte Estudio. Aranzadi, 1996, pp.4.

¹² PEÑASCO VELASCO, R. *De la accesoión codificada del Siglo XIX a la accesoión invertida del nuevo milenio y su relación con el principio de buena fe en la edificación*. Club Universitario. Alicante, 2013. pp. 13-16.

- v) *Accesión horizontal*, que comprende los casos de unión de cosas, regidos por el principio *accessorium sequitur principale* (adjunción, conmixción y especificación).
- vi) *Accesión vertical*, que comprende los casos de construcción de obras o plantación en una finca, regidos por el *principio superficies solo cedit* (Accesión artificial en bienes inmuebles).

1.4.1 *Accesión discreta*

La *accesión discreta* se define como el derecho o facultad de aprehensión legítima del producto o frutos de los bienes, conocida como *accesión por producción*. Se regula en los artículos 354 a 357 del Código Civil, si bien, en definitiva se trata del régimen de la adquisición de los frutos¹³. Ya que el Código Civil no define fruto, la mayor parte de la doctrina los define como todo producto o utilidad que constituye el rendimiento de la cosa conforme a su destino económico y sin alteración de su sustancia¹⁴.

Como admite García Medina¹⁵, esta forma de *accesión* deviene de la virtud de producir frutos que — de manera muy amplia y variada — ostentan las cosas, amplitud que ratifica la jurisprudencia. Los frutos pertenecen originariamente al propietario de la cosa que los ha producido, aunque sobre dicha pertenencia pesa una irreconciliable divergencia en la doctrina, un permanente debate sobre la naturaleza origen y destino de los frutos¹⁶.

Además, Sánchez Arísti¹⁷:

“Por más que se discuta la oportunidad de configurar la adquisición de frutos como un supuesto de *accesión*, que no arroja dudas es que se trata de un modo de adquirir no negocial, sino basado —cuando de frutos naturales se trate— en el acaecimiento de un hecho natural, cuál es la fructificación de la cosa madre. La causa

¹³ BLASCO GASCÓ, F.P. *Instituciones de Derecho civil: Derechos reales*. Tirant lo Blanch. Valencia, 2015. pp.53.

¹⁴ FERRARA, F. *Teoría de las personas jurídicas*. Comares. Madrid, 2006.

¹⁵ GARCÍA MEDINA, J. *Sentencias de TSJ y AP y otros Tribunales*. Aranzadi, S.A.U., Cizur Menor, 2003. pp. 5.

¹⁶ Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de diciembre de 1998.

¹⁷ SÁNCHEZ ARISTI, R. “La adquisición por ley de la propiedad y los demás derechos reales sobre los bienes”: *Revista Aranzadi Civil*, nº19/2000, Pamplona.

de la adquisición no es el título de transmisión del *ius fruendi*, sino la fructificación de la cosa sobre la que ese *ius fruendi* se ostente”.

1.4.2 La accesión continua y tipos legales admitidos en nuestro Derecho

Como hemos definido anteriormente, la accesión continua, también conocida accesión por unión o incorporación, es la clase de accesión que tiene lugar¹⁸ por la unión o agregación de una cosa a otra en calidad de accesoria y de modo inseparable. Pasamos al estudio de la misma, distinguiendo entre:

1) Accesión artificial¹⁹ o industrial en bienes inmuebles

Es decir, accesión de cosa mueble a inmueble. Se rige por los siguientes principios:

- a) *Principio accessorium sequitur principale* y *principio superficie solo cedit (superficie accede al suelo)*²⁰. El suelo por su calidad de estable y fijo, se considera cosa principal, y su propiedad absorbe la propiedad de lo incorporado en él. De acuerdo al artículo 358 del Código Civil:

“Lo edificado, plantado o sembrado en predios ajenos, y las mejoras o reparaciones hechas en ellos, pertenecen al dueño de los mismos”.

Dicho precepto ha de ser relacionado con el artículo 353 del Código Civil, según el cual, el propietario del suelo hace suyo lo que al mismo tiempo se incorpora a través de la edificación, plantación o siembra. Por lo que el art. 358 CC añade mejoras y reparaciones hechas en los predios ajenos.

¹⁸ RUIZ VADILLO, E. *Introducción al estudio teórico práctico del Derecho Civil*. 15ª ed, Ochoa. Logroño, 1987, pp. 546.

¹⁹ Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 2011.

²⁰ Sentencia de la Audiencia Provincial de Jaén de 2 marzo de 2001.

- b) *“Todas las obras, siembras y plantaciones se presumen hechas por el propietario y a su costa, mientras no se pruebe lo contrario”*, de acuerdo al artículo 359 Código Civil.

Son casos de esta accesión los siguientes:

- (a) *Incorporación hecha en suelo propio con materiales ajenos:*

Es decir, el caso en que el propietario del suelo incorpore materiales ajenos, sea con buena o mala fe. Se regula en los siguientes artículos:

Artículo 360 del Código Civil:

“El propietario del suelo que hiciere en él plantaciones, construcciones u obras con materiales ajenos, debe abonar su valor (buena fe); y, si hubiere obrado de mala fe, estará, además, obligado al resarcimiento de daños y perjuicios. El dueño de los materiales tendrá derecho a retirarlos sólo en el caso de que pueda hacerlo sin menoscabo de la obra construida, o sin que por ello perezcan las plantaciones, construcciones u obras ejecutadas”.

- (b) *Incorporación hecha en suelo ajeno con materiales propios:*

Es decir, el caso en que el dueño de los materiales adopta la iniciativa de incorporarles en suelo ajeno, sea de buena o mala fe. Se regula en los siguientes artículos:

Artículo 361 del Código Civil:

“El dueño del terreno en que se edificare, sembrare o plantare de buena fe tendrá derecho a (optar por) hacer suya la obra, siembra o plantación, previa la indemnización establecida en los artículos 453 y 454 del Código Civil (relativos a la indemnización debida al poseedor de buena fe por los gastos necesarios, útiles y de lujo), o a obligar al que fabricó o plantó a pagarle el precio del terreno, y al que sembró, la renta correspondiente”.

Artículo 362 del Código Civil:

“El que edifica, planta o siembra de mala fe en terreno ajeno pierde lo edificado, plantado o sembrado, sin derecho a indemnización”.

Referida al derecho de opción del dueño del terreno ya que, puede aprovecharse de la acción, haciendo suyo lo edificado. O bien exigir la demolición de la obra, o que se arranque la plantación y siembra, artículo 363 del Código Civil. Puede suceder mala fe por ambas partes, en ese caso el artículo 364 del Código Civil establece que:

“Los derechos de uno y otro serán los mismos que si hubieran procedido ambos de buena fe”.

(c) *Incorporación hecha en suelo ajeno con materiales ajenos:*

No obstante, el artículo 365 del Código Civil dispone:

“Si los materiales, plantas o semillas pertenecen a un tercero que no ha procedido de mala fe, el dueño del terreno deberá responder de su valor subsidiariamente y en el solo caso de que el que los empleó no tenga bienes con que pagar”.

2) Accesión natural en bienes inmuebles, es decir, accesión de cosa inmueble a inmueble

Dentro de este tipo de accesiones se recogen cuatro formas a estudiar²¹:

(a) *Aluvión:*

Deducido del artículo 366 Código Civil, definimos aluvión como el acrecentamiento que las heredades confinantes con los ríos reciben paulatinamente por efecto de la corriente de las aguas (dicho aumento pertenece a los propietarios ribereños) pero se recoge una excepción en el artículo 367 del Código Civil:

²¹ PEÑASCO VELASCO, R. *De la accesión codificada del Siglo XIX a la accesión invertida del nuevo milenio y su relación con el principio de buena fe en la edificación*. Club Universitario. Alicante, 2013. pp. 13-16.

“Los dueños de las heredades confinantes con estanques o lagunas no adquieren el terreno descubierto por la disminución natural de las aguas, ni pierden el que éstas inundan en las crecidas extraordinarias”.

(b) *Avulsión o fuerza del río*²²:

Se trata de aumentos que aporta al predio ribereño la violenta y transitoria de una avenida. Artículo 368 del Código Civil:

“Cuando la corriente de un río, arroyo o torrente segrega de una heredad de su ribera porción conocida de terreno y la transporta a otra heredad, el dueño de la finca a que pertenecía la parte segregada conserva la propiedad de ésta”.

Además, de acuerdo al artículo 369 del Código Civil:

“Los árboles arrancados y transportados por la corriente de las aguas pertenecen al propietario del terreno a donde vayan a parar, si no los reclaman dentro de 1 mes los antiguos dueños. Si éstos los reclaman, deberán abonar los gastos ocasionados en recogerlos o ponerlos en lugar seguro”.

(c) *Mutación de cauce*:

Suscita dos problemas fundamentales: uno relativo a la propiedad del cauce abandonado, y otro el que afecta a la propiedad del nuevo cauce o terreno invadido. Artículos al efecto:

Artículo 370 del Código Civil:

“Los cauces de los ríos que quedan abandonados por variar naturalmente el curso de las aguas, pertenecen a los dueños de los terrenos ribereños en toda la longitud respectiva a cada uno. Si el cauce abandonado separaba heredades de distintos dueños, la nueva línea divisoria correrá equidistante de unas y otras”.

²² DÍEZ-PICAZO, L. y GULLÓN, A. *Sistema de Derecho Civil: Derecho de cosas*, Vol. III. Tecnos, Madrid, 1978, pp. 159.

Artículo 372 del Código Civil:

“Cuando en un río navegable y flotable, variando naturalmente de dirección, se abre un nuevo cauce en heredad privada, este cauce entrará en el dominio público. El dueño de la heredad lo recobrará siempre que las aguas vuelvan a dejarlo en seco, ya naturalmente, ya por trabajos legalmente autorizados al efecto”.

(d) *Formación de isla:*

Se puede dar por diversas formas, que las encontramos reguladas en el artículo 371 del Código Civil:

"Las islas que se forman en los mares adyacentes a las costas de España y en los ríos navegables y flotables, pertenecen al Estado".

Artículo 373:

"Las islas que por sucesiva acumulación de arrastres superiores se van formando en los ríos, pertenecen 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, dividiéndose entonces longitudinalmente por mitad. Si una sola isla así formada distase de una margen más que de otra, será por completo dueño de ella el de la margen más cercana".

Artículo 374:

"Cuando se divide en brazos la corriente del río, dejando aislada una heredad o parte de ella, el dueño de la misma conserva su propiedad. Igualmente la conserva si queda separada de la heredad por la corriente una porción de terreno".

Finalmente, se ha de estar a la Ley 22/1988 de Costas.

3) Accesión relativa a cosas muebles, es decir, accesión de mueble a mueble

Se requiere que las cosas unidas pertenezcan a distintos propietarios y que formen un todo inseparable o, cuya separación perjudique a su naturaleza. Como principios que dominan esta materia:

1º Que habiendo convención expresa o implícita entre los dos propietarios acerca de la atribución de la cosa nueva, debe aquella ser respetada (rara vez ocurre pues ha de suponer una incorporación por error).

2º Que en defecto de convención, la Ley atribuye la propiedad del todo al dueño de la cosa principal conforme al principio *accessorium sequitur principale*. Sin embargo, determinar la cosa principal y accesorio de cosas muebles presenta dificultades, por lo que se ha de atender al siguiente orden de preferencia (artículos 376 y 377 del Código Civil):

“1º) Según la importancia y finalidad de las cosas, se reputa principal aquella que se ha unido a otra por adorno, o para uso o perfección. 2º) Según el valor, se reputa principal el objeto de más valor. 3º) Se reputa principal el de mayor volumen”.

Ahora bien, los tipos legales admitidos en nuestro Derecho positivo actual son:

1. Adjunción (unión)

Se trata de²³ la unión de cosas que se distinguen pero no pueden separarse. Se encuentra regulada en los artículos 375 a 380 del Código Civil:

“[...] Se produce cuando dos cosas muebles, pertenecientes a distintos dueños, se unen de tal manera que vienen a formar una sola, aunque conservando su identidad”.

En tal caso, si las cosas pueden separarse sin detrimento, sus respectivos dueños pueden exigir la separación. Y también puede exigirse ésta, aunque la cosa principal sufra algún detrimento, cuando la cosa accesorio que se incorporó para el uso, embellecimiento o perfección de la principal, es mucho más preciosa que ésta. Ahora bien, no siendo posible la separación en tales términos, se producirá la accesión, para cuya hipótesis se prevén las reglas siguientes:

²³ DÍEZ-PICAZO, L. y GULLÓN, A. *Sistema de Derecho Civil: Derecho de cosas*, Vol. III. Tecnos, Madrid, 1978, pp. 159. Véase Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de junio de 1971.

- Si la unión se produce sin mala fe, o cuando cualquiera de los dueños ha hecho la incorporación a vista, ciencia y paciencia y sin oposición del otro; de manera que el propietario de la cosa principal adquiere la accesoria más indemnizando su valor al anterior dueño.
- Si la unión se produce con mala fe del dueño de la cosa accesoria, éste pierde la cosa, y además debe además, indemnizar al propietario de la principal los perjuicios que haya sufrido.
- Finalmente, si la unión si se produce con mala fe del dueño de la cosa principal, el dueño de la accesoria tendrá derecho a optar entre que aquél le pague su valor o que la cosa de su pertenencia se separe, aunque para ello haya que destruir la principal, dándose lugar además, en ambos casos, a la indemnización de daños y perjuicios.

2. Conmixtión (mezcla):

Se trata de la unión de cosas que se confunden y se compenentran y no pueden separarse ni distinguirse. Se encuentra regulada en los artículos 381 y 382 del Código Civil. En tales casos:

A) No hay accesión si la mezcla se hace²⁴:

- por casualidad.
- por voluntad de los dueños de las distintas cosas.
- o por voluntad de uno solo pero obrando con buena fe.

En estos supuestos, se constituye una comunidad sobre el todo donde cada copropietario tendrá un derecho proporcional a la parte que le corresponda según el valor de las cosas mezcladas.

B) Por el contrario, se produce accesión cuando el dueño de una de las cosas las haya mezclado con mala fe, pues entonces perderá la cosa de su pertenencia

²⁴ ALBADALEJO GARCÍA, M. *Derecho Civil III. Derecho de bienes*. Edisofer. Madrid, 2016. pp. 194 y ss.

mezclada o confundida, además de quedar obligado a la indemnización de los perjuicios causados.

3. Especificación:

Se produce cuando²⁵ una persona que no es propietaria de la cosa ni actúa de acuerdo con su dueño, aplica a esa materia ajena su trabajo, formando con ella una obra de nueva especie; conflicto que se resuelve según la buena o mala fe del especificante. Se encuentra regulada en el artículo 383 del Código Civil:

- Si éste obró de buena fe, hará suya la obra, indemnizando el valor de la materia al dueño de ésta. Por excepción, si la materia es *“más preciosa que la obra en que se empleó o superior en valor, su dueño podrá quedarse con la nueva especie, previa indemnización del valor de la obra”*.
- Por contra, si el especificante obró con mala fe, el dueño de la materia puede optar entre quedarse con la obra sin pagar nada al autor o exigir de éste que le indemnice el valor de la materia y los perjuicios que se le hayan seguido.

²⁵ DÍEZ-PICAZO, L. y GULLÓN, A. *Sistema de Derecho Civil: Derecho de cosas*, Vol. III. Tecnos, Madrid, 1978, pp. 159.

2. LA ACCESIÓN INVERTIDA

2.1 Concepto de accesión invertida

Se ha de comenzar apreciando la diferencia entre la regulación del caso de construcción en suelo ajeno con materiales propios, anteriormente vista²⁶, que se entiende cuando la construcción entera se realizó en terreno de otro, y la construcción extralimitada, conocida como accesión invertida.

La accesión invertida supone una extralimitación del dueño de un terreno que, además de construir en el terreno propio, invade parcialmente el terreno limítrofe, concurriendo buena fe. Es decir, a veces, ocurre que por derechos de medición de solares vecinos, por error de planos de los mismos y por otras causas, la construcción, si bien se realiza básicamente en terreno propio, sin embargo, invade alguna parte del ajeno. Es evidente que este supuesto no está comprendido en los artículos 361 a 363 del Código Civil, que contemplan la edificación sobre suelo totalmente ajeno, de manera que la construcción resulta elevada sobre terrenos de dos propiedades contiguas.

El Tribunal Supremo, abandonando el principio de *superficies solo cedit* y partiendo del mayor valor de lo edificado sobre el suelo y, por tanto, reputando como cosa principal al edificio y accesoria al suelo, llega a la idea esencial de que la construcción no debe ser demolida ni dividida y el todo indivisible pertenece, por accesión — incluyendo el terreno parcialmente invadido— al constructor propietario del terreno, que construyó en el suyo e invadió parcialmente al vecino, si bien indemnizará a éste²⁷.

2.2 Ámbito Subjetivo de la accesión invertida

Comenzando con la accesión inmobiliaria en general, es requisito o elemento subjetivo la capacidad de quien edifica y de quien es dueño del suelo sobre el que éste construye, de acuerdo a

²⁶ Artículo 361 del Código Civil “El dueño del terreno en que se edificare, sembrare o plantare de buena fe tendrá derecho a (optar por) hacer suya la obra, siembra o plantación, previa la indemnización establecida en los artículos 453 y 454 del código Civil (relativos a la indemnización debida al poseedor de buena fe por los gastos necesarios, útiles y de lujo), o a obligar al que fabricó o plantó a pagarle el precio del terreno, y al que sembró, la renta correspondiente”.

²⁷ Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de junio de 1923 y de 31 de mayo de 1949.

los artículos 361 y ss. del Código Civil, o de los materiales con que edifica, de acuerdo al artículo 360 del Código Civil. Pues en las construcciones extralimitadas, se dan siempre al menos dos suelos en litigio²⁸.

Ahora bien, no son pocas las sentencias recogidas relativas al caso de construcciones extralimitadas cuando el suelo invadido no haya sido de forma originaria, es decir, cuando la invasión se ha producido en el transcurso de la construcción, en cuyo caso, estiman una posterior anulación o resolución de la adquisición de la propiedad con efectos retroactivos. De manera, que no siendo retroactiva tal anulación o resolución, las reglas de la accesión no serán aplicables, pues quien construía²⁹, mientras lo hacía, era dueño del suelo en el que se edificaría, y por ello, no existiría el conflicto que los artículos 358 y ss. del Código Civil resuelven. Podemos señalar como sentencias al efecto las siguientes:

- La Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de junio de 1956 admitió que no serían de aplicación los artículos 358 y ss. del Código Civil al constructor que compró por precio aplazado un solar, siendo, luego resuelta la compraventa por impago, porque dejó de ser dueño, mientras construyó si lo era. Literalmente admitió:

“[...] Los preceptos del Código Civil presuponen que³⁰ sea en suelo ajeno lo que se planta, siembra o edifica, y que quienes ejerciten tales operaciones no tengan vínculo jurídico de cualquier otra clase con el predio en que las realizan, cosa muy diferente de la acaecida en el caso que ha dado origen al litigio actual en el que los demandados poseían como propios los terrenos consabidos, en virtud de contrato de compraventa perfeccionado y de comenzada consumación -pues era por precio aplazado- y por tanto no les son aplicables las citadas normas -sobre accesión - que considera infringidos, sino las relativas a los efectos de la resolución de los contratos, como poseedores de buena fe”³¹.

²⁸ TORRES LANA, J. A. “La edificabilidad de los terrenos y sus repercusiones en el tráfico jurídico inmobiliario”: *Revista crítica de Derecho Inmobiliario*, 1975, pp. 65.

²⁹ CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G. “La accesión invertida: su génesis y evolución en la Jurisprudencia”: *Revista Doctrinal de derecho patrimonial*, nº 23/2009. pp. 25 a 66.

³⁰ CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G. “La accesión invertida: su génesis y evolución en la Jurisprudencia”: *Revista Doctrinal de derecho patrimonial*, nº 23/2009. pp. 25 a 66.

³¹ Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de junio de 1956.

- También la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 junio de 1990, que admitía:

*"[...] inaplicable el artículo 361 del Código Civil al caso de la obra hecha por el dueño de un solar que lo adquirió por donación escriturada del Ayuntamiento, y que hizo tal edificación antes de que dicho Ayuntamiento revocara justificadamente su donación, en la que se había pactado la devolución del solar con sus accesiones y pertenencias sin derecho a indemnización para el caso de tal revocación"*³².

Pues bien, lo mismo podemos tratar sobre la propiedad del suelo invasor, es decir, el supuesto de hecho en el que el dueño vecino invasor con su construcción, quien construye invadiendo el suelo vecino y no sea dueño del suelo desde el que se construye. En este caso, tendría lugar la figura del tercer constructor. Podemos entender como tercer constructor las edificaciones que el arrendatario, usufructuario, superficiario u otros... hagan en parte en suelo autorizado, es decir, en el suelo propiedad del arrendador, del nudo propietario; y en parte en suelo ajeno. Es preciso mencionar la STS de 1 de febrero de 1979, ya que niega la aplicación de la accesión invertida al caso de obra hecha por un inquilino, en particular alegaba que la obra estaba levantada totalmente en el terreno alquilado.

Podemos concluir, que, en tales casos, los artículos 360 y ss. del Código Civil cubren la relación entre la persona que edifica o construye, y el dueño del terreno que autoriza la parte de obra hecha sobre su propiedad, pero, sin embargo, respecto a la propiedad del suelo vecino invadido habrá que aplicar la teoría de la accesión invertida³³.

2.3 Requisitos y efectos que produce la accesión invertida

De las declaraciones jurisprudenciales³⁴ se desprenden los siguientes requisitos:

1º Que se produzca una invasión parcial de terreno limítrofe.

2º Que las dos partes del suelo formen con el edificio un todo indivisible.

³² CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G. "La accesión invertida: su génesis y evolución en la Jurisprudencia": *Revista Doctrinal de derecho patrimonial*, nº 23/2009. pp. 25 a 66.

³³ Id. pp. 25 a 26.

³⁴ Sentencia del Tribunal Supremo de 23 octubre de 1973 y de 15 junio de 1981.

3º Que el edificio en su conjunto tenga un valor económico superior al valor del suelo invadido.

4º Que haya existido buena fe por parte del constructor³⁵.

Dándose los requisitos exigidos, la accesión invertida determina la adquisición por el constructor de la propiedad del terreno invadido y el nacimiento a favor del dueño de éste de un derecho de crédito que consiste en el valor de la porción de terreno de la que se ha visto privado. Finalmente, el propietario del edificio pasa a ser propietario de todo lo resultante, es decir, del suelo y del edificio, pero deberá pagar al dueño del suelo el precio del terreno ocupado más indemnización de daños y perjuicios.

Ahora bien, hasta aquí, el caso de que el constructor haya obrado de buena fe al invadir el terreno ajeno. Buena fe que puede darse aunque el vecino se oponga a la construcción, si el constructor tiene derecho para creerse con derecho. Si actuó de mala fe, según el profesor Albadalejo³⁶, en apoyo a algunas sentencias del Tribunal Supremo, el dueño del terreno puede optar entre que le sea pagado su valor o exigir la demolición de lo construido sobre aquél, en ambos casos, con indemnización además de los daños que hayan podido ocasionarle³⁷. Otro sector jurisprudencial, sostiene que el suelo del terreno pueda optar entre bien exigir al constructor el precio de aquél más los daños sufridos, bien adquirir todo el edificio y suelo no suyo que ocupa, mediante la compensación económica que fijen los Tribunales.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 31 mayo 1949, pionera como aproximación a la solución jurisprudencial al caso de la construcción extralimitada³⁸, estimó que los artículos 361 y siguientes del Código Civil, no ofrecen dificultad alguna, ya que en estos casos de construcción extralimitada o en suelo ajeno, se precisa atendiendo a la buena o mala fe del constructor por un lado, y a la buena o mala fe del dueño del suelo invadido,, y en todo caso, respondiendo a la regla

³⁵ Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de marzo 1985 y de 24 de enero 1986.

³⁶ ALBADALEJO GARCÍA, M. *Derecho Civil III. Derecho de bienes*. Edisofer. Madrid, 2016. pp. 191 y ss.

³⁷ Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de marzo, 28 mayo, de 12 noviembre 1985, de 3 de abril de 1992 y de 27 de enero de 2000.

³⁸ Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de mayo de 1941, FTO 4º.

superficies solo cedit, derivada del principio fundamental de la accesión (lo accesorio sigue a lo principal); Sin embargo, los preceptos referidos no resuelven los casos de edificación en suelo que en parte pertenece al edificante³⁹.

2. 4 Elemento determinante de la accesión invertida

La mayor parte de las sentencias hablan de la necesidad de que en la accesión invertida la invasión sólo sea parcial, es decir, que el terreno ajeno sea sólo parcialmente invadido con la obra, siendo por ello necesario que la extensión del suelo ajeno invadido no sea superior a la del suelo del constructor invasor⁴⁰.

Podría concluirse que, en general, de acuerdo con Cerdeira Bravo de Mansilla⁴¹, “se trata de la necesidad de que la obra ocupe más espacio de terreno propio del edificante que del terreno ajeno⁴². Sin embargo, no siempre sucede así, pues antes que al volumen se ha de atender al valor para determinar qué suelo es el principal⁴³. En definitiva, el determinante para aplicar el artículo 361 del Código Civil o la accesión invertida, no es que el edificio ocupe o no la totalidad del terreno ajeno, sino que la totalidad o no del edificio esté en terreno ajeno, por eso, siempre que la parte de edificio extralimitado, recayente sobre el fundo vecino, no sea mayor en importancia que la parte construida sobre el suelo del propio constructor, cabrá a su favor la accesión invertida, aunque se haya ocupado la totalidad del suelo ajeno⁴⁴. Podemos señalar las siguientes sentencias al efecto como:

³⁹ CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G. “La accesión invertida: su génesis y evolución en la Jurisprudencia” op. cit. pp. 25 a 66.

⁴⁰ Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de marzo de 1985 y de 22 de marzo de 1996, entre otras.

⁴¹ CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G. “La accesión invertida: su génesis y evolución en la Jurisprudencia” op. cit. pp. 25 a 66.

⁴² Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de marzo de 1985: trataba de una construcción de casi 185 m² que ocupaba prácticamente 155 m² del suelo ajeno.

⁴³ Relación del artículo 376 y 377 del Código Civil.

⁴⁴ CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G. “Las construcciones extralimitadas en el derecho español: luces y sombras de la Jurisprudencia en materia de accesión invertida”: *Revista Doctrinal Aranzadi*, nº.8/2009.

- Sentencia del Tribunal Supremo de 24 enero 1986⁴⁵, establece que:

"[...] cabe hablar de accesión invertida, quebrando el tradicional principio superficies solo cedit, en los supuestos de construcción extralimitada, que como tal rebasa el fundo propio para invadir total o parcialmente -decía- el predio limítrofe".

- Sentencia del Tribunal Supremo de 27 enero 2000, que sostiene como posible:

"[...] una accesión invertida en caso de invasión funcional total del fundo vecino cuando la obra, aun no invadiendo toda la superficie vecina, deja prácticamente inservible la restante, obligando a que, en verdad, se deba vender, acceder todo el suelo vecino en favor del constructor invasor".

- Sentencia Audiencia Provincial de Almería de 17 enero 2003⁴⁶ establece que:

"[...] para determinar qué suelo es principal habrá que comparar el valor, y, en su caso, el volumen del suelo propio del constructor ocupado por la obra con la totalidad del suelo vecino, no sólo con su superficie ocupada por la obra, sino con toda la superficie que accederá al invasor en caso de que la accesión opere en su provecho".

Finalmente, ¿qué elemento determina la accesión invertida? De acuerdo con la Jurisprudencia, a diferencia de la accesión ordinaria, en la que no opera automáticamente el artículo 361 del Código Civil, ya que depende de la opción que elija el *domunis soli*, en la accesión invertida sí que opera de forma automática por aplicación del artículo 361 y ss.⁴⁷, aunque hay diversas posturas que no opinan tal cuestión.

De suma importancia para una mayor aclaración es la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 junio de 1981, según la cual, en uno de los motivos alega aplicación indebida del 361 del Código Civil y en el otro alega la doctrina legal referente a la accesión invertida. Toma como punto de partida, la regulación de la materia relativa a la construcción en suelo ajena (y naturalmente en subsuelo), con materiales propios y de buena fe, que habrá de presumirse mientras no se pruebe lo contrario, que se trata de la regulación por nuestro Código Civil en el artículo 361, que acoge el

⁴⁵ Sentencia del Tribunal Supremo de 24 enero 1986, fundamento 2º.

⁴⁶ Sentencia Audiencia Provincial de Almería de 17 enero 2003, fundamento 3º.

⁴⁷ Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de diciembre 1978, FTO 1º :*"la accesión invertida no es sino la ejecución forzosa de esa segunda opción del tan citado 361 del Código Civil"*.

principio *superficie solo cedit*, considerado como un modo de adquirir la propiedad de acuerdo con el artículo 353 del Código Civil que dispone:

“La propiedad de los bienes da derecho por accesión a todo lo que ellos producen o se les une o incorpore natural o artificialmente”.

Sin embargo, el artículo 361 del Código Civil concede al propietario del terreno donde se construye, un derecho de opción como hemos hecho referencia anteriormente, es decir, adquirir lo construido abonando el importe de los materiales, y obligar al edificante a que le abone el valor del terreno con la consiguiente adquisición por éste, de la propiedad del mismo. Supuesto por ello, que es evidente que se adquiere por accesión, pero no contraria al principio *superficie solo cedit* sino al caso en que lo construido invade la totalidad del suelo, de manera que no se refiere a cuando la invasión es parcial, dando lugar a las conocidas construcciones extralimitadas, carentes de regulación específica en nuestro sistema. Según sostiene esta sentencia, la accesión invertida, carente de regulación específica, ha sido acogida por la generalidad de la doctrina científica, incluso consagrada en algunos Códigos Civiles extranjeros”.

Pues bien, continuando con la directriz acogida e iniciada a partir de la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de junio de 1923, siendo desarrollada sistemáticamente por la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de mayo de 1949, y continuando con otras de gran relevancia, se deduce lo siguiente:

- Ha de tratarse de una construcción que invada parcialmente el terreno colindante ajeno.
- Ha de ser realizada de buena fe, a la que el propietario no se haya opuesto, pues con la oposición se hubieran evitado posteriores consecuencias y resultando un todo indivisible, porque la posibilidad de división evitaría todo el problema.

Estos requisitos o exigencias a tener en cuenta determinan que su aplicación es, en nuestro sistema, una excepción a la regla general en la materia de *superficie solo cedit*, recogida en el artículo 361 del Código Civil, que es sustituida por la de *accessorium cedit principale*, atribuyendo

la calidad de principal a lo construido cuando su importancia y valor superan al de la parte del suelo (o subsuelo) invadido. De manera, que será la autoridad judicial la que decida.

2.4.1 Requisito esencial de la buena fe del edificante en la accesión invertida

Como hemos dicho en el epígrafe anterior, entre los requisitos esenciales y necesarios para poder apreciarse la accesión invertida, de acuerdo al TS⁴⁸, y según Peñasco Velasco⁴⁹, nos encontramos con el requisito de la buena fe, es decir, la construcción ha de haberse levantado siempre de buena fe, más concretamente, se requiere que la construcción extralimitada que invade parte del terreno ajeno se lleve a cabo con buena fe del edificante. Para definir la buena fe del edificante, aunque no pocas STS hablan de ello, y no por ello llegando a una definición unánime de este requisito, de acuerdo a Peñasco Velasco⁵⁰, el principio de la buena fe lo define en sentido negativo, es decir, parte del principio de la mala fe, de acuerdo al artículo 364 Cc., ya que *a sensu contrario*, llegamos al concepto de buena fe, y expresamente este artículo dice:

“Se entiende haber mala fe por parte del dueño, siempre que el hecho se hubiera ejecutado a su vista, ciencia y paciencia, sin oponerse”.

A tenor de este artículo, cabría preguntarse si únicamente con la oposición del dueño invadido, deja de existir la buena fe en el edificante que fehacientemente cree tener derecho a edificar, o en otro caso, si se requieren ambas conductas, es decir, tanto la del dueño del suelo invadido que se opone a la edificación, como la del edificante que edifica creyendo que tiene derecho para ello, es decir, que obra adecuadamente.

Expresamente, Herrero Oviedo⁵¹, admitió:

⁴⁸ Sentencias del Tribunal Supremo desde 1949.

⁴⁹ PEÑASCO VELASCO, R. *De la accesión codificada del Siglo XIX a la accesión invertida del nuevo milenio y su relación con el principio de buena fe en la edificación*. Club Universitario. Alicante, 2013. pp.38 y ss.

⁵⁰ Ibid. pp.40 y ss.

⁵¹ HERRERO OVIEDO, M. “Operatividad de la accesión invertida”: *Revista de actualidad Civil*, Nº 6, Sección Informe de Jurisprudencia. Tomo 1, Editorial LA LEY. 2006. pp. 4 y ss.

“[...] y para entender destruida esta presunción a favor de la buena fe, no basta un mero requerimiento al que está construyendo, sino que «es necesario pruebas o indicios circunstanciales por lo menos de que no le pertenece el dominio de la cosa, con objeto de poner al requerido en un estado de duda razonable sobre su posición jurídica» (SAP Asturias de 12 de abril de 2005). En aquellas poblaciones donde la propiedad no suele estar escriturada resulta apta para la destrucción de la buena fe, la prueba testifical de los convecinos (SAP Salamanca de 23 de diciembre de 2004). Se entiende que existe mala fe si la franja de terreno invadido ha sido desde un primer momento objeto de discusión entre los colindantes o si se adquirió una superficie menor que la edificada (SAP Barcelona de 29 de marzo de 2005). Más en concreto, la existencia de reclamaciones extrajudiciales así como la interposición de un interdicto sirven para destruir la presunción de buena fe, «sin que la desestimación en la primera instancia de la demanda interdictal supusiera una resolución de fondo y definitiva del asunto, teniendo especialmente en cuenta el carácter especial del procedimiento interdictal, que deja imprejuzgada la cuestión de la propiedad, por lo que la falta de otras actuaciones judiciales posteriores por parte de la entidad constructora destinadas a obtener un deslinde antes de continuar la construcción del edificio debe interpretarse como muestra de mala fe» (SAP Santa Cruz de Tenerife de 26 de julio de 2004). Es igualmente posible colegir la concurrencia de mala fe en el propietario del suelo parcialmente invadido, si éste procede a presentar la demanda de conciliación cuando ya se ha ejecutado la cimentación, estructura e incluso cerramiento de la edificación, sin que antes de este momento se hubiera efectuado ningún tipo de requerimiento al constructor a pesar de tener conocimiento del inicio de la obra (SAP Santa Cruz de Tenerife de 8 de julio de 2005)”

Pues bien, en uno u otro caso, la alteración del principio de buena fe, basado exclusivamente en elementos subjetivos como los señalados, puede dar lugar a resultados injustos. El Ordenamiento jurídico español, ha presupuesto siempre la buena fe respecto al dueño del suelo invadido, en épocas de accesión no invertida y, en segundo lugar, y de acuerdo a la STS pionera de 1949, ha presupuesto la buena fe a favor del edificante.

2.5 Efectos prácticos de la accesión invertida

Dicho lo anterior, y una vez analizada ciertas situaciones, interesa saber qué efectos provoca la accesión invertida, pues afectarán a las partes implicadas. Literalmente, establece la STS 15 de junio de 1981:

“cuando, en la construcción se produce el fenómeno de la extralimitación parcial que da lugar a la accesión invertida, la adquisición de la propiedad del terreno invadido por el edificante, lleva consigo como contraprestación, no sólo el abono del precio del terreno ocupado, a la manera como sucede en el caso del artículo 361 del Código, si el propietario opta por esta solución, sino también al de la indemnización reparadora de los daños y perjuicios que además se le hubiesen ocasionado al dueño de éste, por imperativo de lo dispuesto en el artículo 1902 del Código Civil, que dispone “El que por acción u omisión causa daño a otro, interviniendo culpa o negligencia, está obligado a reparar el daño causado”.

De manera que son objeto de mayor precisión:

– Valor del terreno:

En relación al momento en que debe valorarse el terreno, se prefiere no el momento de la edificación sino el momento en que ha de abonarse el precio. Así, de acuerdo a la STS 7 de julio de 1990, se sostiene que debe entregarse no el valor que tuviera al tiempo de la edificación, sino conforme a las bases de equidad, de acuerdo a lo que determine el juzgador.

Por ejemplo, la SAP de Zaragoza de 11 julio de 1994, respecto el precio a satisfacer, sostiene que la jurisprudencia ha señalado que ha de tratarse de evitar tanto en la codicia del dueño del terreno como el enriquecimiento del constructor, que habrá de determinarse en base no al precio de las parcelas cuando se hizo la edificación, sino el que pericialmente se atribuye en el momento de la reclamación, pero actualizándolo. Igualmente, se dice que dicha indemnización no debe ceñirse exclusivamente al estricto valor del terreno ocupado, sino que ha de abarcar todo quebranto económico que repercuta sobre el resto por la segregación producida.

– Indemnización por el menoscabo producido:

En los casos en los que se aplica la conocida accesión invertida, es posible además del valor del terreno, obtener indemnización por el menoscabo que la privación forzosa del terreno ocasione al titular invadido, si bien es necesario probar que el daño o menoscabo se ha producido.

Ahora bien, ¿cuál es el *quantum* que se ha de satisfacer? Nos encontramos con la polémica jurisprudencial de determinar el *quantum* a satisfacer por el edificante, sin embargo, tras la multitud de sentencias al efecto, se determina que el quantum está integrado tanto por el valor del terreno, como por el menoscabo que la privación del mismo produce al propietario del solar invadido.

De acuerdo a la STS 26 de febrero de 1971, se afirma que:

“[...] bien entendido que en la determinación del precio no solamente ha de comprenderse el estricto valor del terreno ocupado sino todo el quebranto y menoscabo económico que repercute sobre el resto por dicha segregación por una consecuencia necesaria del principio de equidad”.

De manera que se obliga al constructor que se extralimitó a satisfacer el precio del terreno invadido más la cantidad en que se valoren los daños y perjuicios que a la porción de esa finca que quede en poder de las demandantes se le hayan producido por razón del proyecto, obras ejecutadas y merma o en su caso pérdida total de posibilidades urbanísticas.

Así, también lo muestra la SAP de Oviedo 7 de julio 1992, que admite:

“La indemnización no sólo ha de comprender el estricto valor de la finca ocupada, sino también todo el quebranto o menoscabo patrimonial que repercute sobre el resto de la finca a causa de la segregación producida ya que es una consecuencia necesaria del principio de equidad.. Y a este criterio habrá de estarse en ejecución de sentencia para fijar... inclusive, en todo caso, del valor del suelo, los gastos que pueda ocasionar la modificación o rectificación del proyecto de construcción que tenían confeccionado y que sean consecuencia necesaria de la invasión, así como la pérdida del valor en venta que por igual motivo pueda producirse en los locales y viviendas, sin perjuicio, de que pueda añadirse cualquier otra partida que sea susceptible de inclusión”.

Es relevante además, la STS 12 de diciembre de 1995, que estableció que:

“El demandado debe satisfacer el valor del terreno más daños y perjuicios inherentes a la minusvaloración que la privación de metros haya producido en el solar residual tras la enajenación de la parte invadida, pero no cabe tener en cuenta otros perjuicios derivados de

la construcción y apoyados en las expectativas negociables de la posible edificación porque es reiterada la jurisprudencia que admite no tener como perjuicios efectivos las expectativas posibles del negocio”.

Retomando el artículo mencionado al principio de este punto, el 1902 del Código Civil, de acuerdo a la STS 29 de julio de 1994, afirma que el edificante debe satisfacer no sólo el valor del terreno ocupado a la manera de como sucede en el caso del citado artículo 361 del Código Civil, sino también a la indemnización reparadora de daños y perjuicios causados comprensivos del menoscabo patrimonial que representa la porción ocupada sobre el resto de la finca a causa de la segregación producida por imperativo del artículo 1902 del Código Civil.

2.6 ¿Cabe la aplicación de la accesión invertida a las servidumbres?

Por centrarnos en el tema, es preciso una breve introducción de lo que, según nuestro Derecho positivo actual, de acuerdo al Código Civil, entiende por tales. Se regulan en el Libro II, en particular en el Título VII, bajo la rúbrica “De las servidumbres”; dicho Título se divide en tres capítulos, si bien, nos centraremos en el Capítulo I “De las servidumbres en general” por ser el objeto de estudio de este epígrafe, en concreto en artículo 530 dispone:

“La servidumbre es un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño”.

“El inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre se llama predio dominante; el que la sufre, predio sirviente”.

Ahora bien, ¿cabe plantearnos la adquisición de servidumbres cuando se adquiere por accesión la propiedad de la obra extralimitada? Se ha de partir que, en este caso, vuelve a entrar en juego la regla *accessorium sequitur principale*, ya que, de acuerdo al artículo 534 CC:

“Las servidumbres son inseparables de la finca a que activa o pasivamente pertenecen”.

De manera que, en caso de adquirir la propiedad por accesión, también se adquiere ésta con todos sus accesorios, es decir, con las servidumbres caracterizadas por su inherencia a la

propiedad⁵². Sin embargo, de gran importancia para resolver dicha cuestión, es la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de mayo de 2016, que expresamente estableció lo siguiente:

“ [...] las sentencias de esta Sala en lo que han tenido uniformidad, ha sido en negar la posibilidad de adquirir la servidumbre por accesión invertida, por «no ser medio hábil para ello ya que las servidumbres sólo se adquieren por los medios establecidos por la ley», admitiendo que lo adquirido será la franja de terreno invadida en la extensión a lo largo de la fachada con la que lindan los predios ajenos, necesaria para que se respeten las distancias que exige el Código Civil”⁵³.

2.7 Caso de edificaciones, plantaciones y otras mejoras: Bienes gananciales y privativos

Según la mayor parte de la doctrina española, la accesión invertida tuvo lugar en el derecho de familia, en particular, en los casos en los que un matrimonio, en régimen de gananciales, edificaba sobre la propiedad privativa de alguno de los cónyuges. En tal caso, la solución del art 361 Código Civil, tratada durante todo el trabajo, resultaría injusta, así se pone de manifiesto que el valor de lo edificado es superior al del suelo, dando lugar a que sea el suelo quien cede a lo edificado.

Es preciso hacer referencia a una STS pionera⁵⁴, y además para asuntos litigiosos con anterioridad a la reforma del Código Civil de 1981, que admite expresamente sobre edificaciones:

"[...] la edificación con dinero ganancial en suelo propio de uno de los cónyuges era problema que venía resuelto por el artículo 1404.2º, del Código Civil -precepto aplicable al caso litigioso, por tratarse de situación creada con mucha anterioridad a la reforma de 13 de mayo de 1981- en el sentido de apartarse de las reglas de la accesión y reputar ganancial el resultado de la obra, atrayendo lo edificado al terreno, a diferencia de lo establecido para el nuevo régimen económico matrimonial , pues el artículo 1359.1º, mantiene el principio ordinario de accesión al disponer que las edificaciones, plantaciones y cualesquiera otras mejoras que se realicen en los bienes gananciales y en los privativos tendrán el carácter correspondiente a los bienes que afecten; precepto aquel, que, según había declarado la jurisprudencia, era aplicable también a la hipótesis de

⁵² CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G. “La imposibilidad de adquirir autónomamente servidumbres mediante la accesión invertida” op. cit. nº41/2016. pp. 6 y ss.

⁵³ Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de mayo de 2016, FTO 10º.

⁵⁴ Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de octubre de 1982 en relación con la de 9 de mayo de 2008.

un nuevo edificio construido sobre solar privativo a costa del caudal común constante matrimonio, previo al derribo de una vieja edificación".

Es decir, si sobre un terreno privativo se construye con fondos gananciales, la sociedad ganancial será acreedora del cónyuge por el aumento del valor que el terreno tenga al tiempo de la disolución de dicha sociedad o de la enajenación del bien mejorado.

Sin embargo, si se pretendiese atribuir carácter ganancial a lo construido con fondos gananciales sobre el terreno privativo, sería necesaria la aportación voluntaria del terreno y de lo edificado sobre el mismo a la sociedad de gananciales, a través el negocio de aportación.⁵⁵ Se ha de entender dicho negocio de aportación como la extinción del crédito que la sociedad de gananciales tendría contra el cónyuge aportante por los fondos invertidos o por el aumento de valor del bien. Inclusive de acuerdo a la SAP de 17 diciembre de 2008, podría plantearse si el cónyuge dueño del terreno privativo sobre el que se edifica con cargo a la sociedad de gananciales tiene la opción de exigir que la sociedad de gananciales le abone el valor del terreno. Expresamente dispone:

"[...] dado que el inmueble fue construido en terreno propiedad, primero, de la madre del Sr. Armando , y, actualmente, de titularidad dominical de este último por herencia al ocupar la posición jurídica de su fallecida progenitora, le corresponde la facultad del artículo 361 del Código Civil , precepto que, consagrando el principio de superficies solo cedit (el suelo es la cosa principal y el derecho de propiedad sobre el mismo se extiende a lo construido en él), le permite optar bien por apropiarse de la casa indemnizando su valor a la sociedad de gananciales, bien por solicitar que se le indemnice por la propia sociedad de gananciales por el valor del terreno de su propiedad ocupado por la edificación"⁵⁶.

2.6.1 Necesidad de expresar o no en la escritura de declaración de obra nueva el efecto legal de la accesión invertida

⁵⁵ Sentencia de la Audiencia Provincial de Pontevedra de 17 de diciembre de 2008.

⁵⁶ SAP de 17 diciembre de 2008, fundamento 2º.

Debemos hacernos la siguiente cuestión: ¿Es necesario hacer constar en Registro la alteración del carácter privativo del terreno? Nos encontramos con diversas posiciones doctrinales, como son:

- García de Molina⁵⁷, que admite la necesidad de expresar el efecto de accesión invertida en la escritura para que éste se pudiese recoger registralmente.
- Peñasco Velasco⁵⁸, que no se posiciona de esta manera, ya que dicha tesis no es conforme al carácter legal de la accesión invertida, puesto que será el registrador quien ha de inscribir el carácter ganancial de los bienes.

La Dirección General de Registro y Notariado⁵⁹ hace aplicación del antiguo artículo 1404.2 del Código Civil, respecto de unas edificaciones construidas en el año 1980. Según dicho precepto:

“Las expensas útiles, hechas en los bienes peculiares de cualquiera de los cónyuges mediante anticipaciones por la sociedad o por la industria del marido o de la mujer, son gananciales. Lo serán igualmente los edificios construidos durante el matrimonio en suelo propio de uno de los cónyuges, abonándole el valor del suelo al cónyuge a quien pertenezca”⁶⁰.

De manera que, a tenor de este artículo, así como de dicha resolución, se deduce que la certificación catastral de los bienes justificadicho carácter, admitiendoquecumpliendo los requisitos de consentimiento al efecto, pueda rectificarse la inscripción que se había practicado de la construcción con carácter privativo, simplemente corrigiendo el carácter ganancial al suelo sobre el que se construyeron.

⁵⁷ GARCÍA DE MOLINA, M. *Derecho de Accesión*. Madrid,1995.

⁵⁸ PEÑASCO VELASCO, R. *De la accesión codificada del Siglo XIX a la accesión invertida del nuevo milenio y su relación con el principio de buena fe en la edificación*. Club Universitario. Alicante, 2013.

⁵⁹ Resolución DGRN de 15 de septiembre de 2015.

⁶⁰ Aplicación a todas las expensas y construcciones realizadas antes de la entrada en vigor de la Ley de 13 de mayo de 1981, aunque la sociedad de gananciales se disuelva con posterioridad a dicha entrada en vigor.

Ahora bien, centrándonos en el objeto del epígrafe, la necesidad de expresar o no en la escritura de declaración de obra nueva el efecto legal de la accesión invertida para que esta tenga reflejo registral, se ha de partir, según el registrador, de si se trata de una escritura de declaración de obra nueva anterior al año 1981 de una persona casada en régimen de gananciales, construida durante la vigencia de su sociedad ganancial, ya que en este caso podría exigir que se determine con qué fondos se financió la construcción.

No obstante, en la actual regulación de la sociedad de gananciales, en la que cualquiera de los cónyuges puede por sí sólo adquirir bienes para la sociedad conyugal, basta que el cónyuge titular del terreno privativo otorgue la correspondiente escritura de que resulte el efecto legal de la accesión invertida de su terreno⁶¹.

3. CONCLUSIONES FINALES

A lo largo del presente trabajo se han planteado una serie de cuestiones, todas ellas relacionadas con el principio de *superficie solo cedit* y la excepción al mismo, y en particular, de la accesión invertida.

Pues bien, como podemos observar tras el análisis exhaustivo de los distintos epígrafes, se llega a la siguiente conclusión: y es que el fenómeno de la accesión invertida, partiendo del derecho de propiedad, es por tanto una excepción al principio de *superficie solo cedit* que, aunque ha sido objeto de multitud y diversas posiciones doctrinales y jurisprudenciales, ya arroja luz y claridad en la posible solución de los casos en los que tenga lugar la conocida construcción extralimitada.

De esta manera, la jurisprudencia establece que, en caso de una construcción hecha total o parcialmente en suelo ajeno con buena fe, se deben de dar los siguientes requisitos de carácter básico: 1) Que se produzca una invasión parcial de terreno limítrofe; 2) que las dos partes del

⁶¹ CRESPO HERNÁNDEZ, C. “Accesión invertida”: *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, nº 491, Agosto, 1972. pp. 729-766.

suelo formen con el edificio un todo indivisible; 3) que el edificio en su conjunto tenga un valor económico superior al valor del suelo invadido; 4) que haya existido buena fe por parte del constructor⁶². Además de esto, es necesario resolver atendiendo a la función social de la propiedad, junto con la función económica-social que cumple la edificación, y por consiguiente, mantener o conservar una obra o edificación socialmente útil.

Por último, en cuanto a la valoración y determinación del daño hay que tener en cuenta lo siguiente: Por un lado, se llega a la conclusión de que se ha de estar a cada caso concreto en el que se estudiarán las circunstancias y se decidirá en relación a las mismas⁶³. No obstante, como hemos hecho referencia en el epígrafe correspondiente, de modo simple, de la accesión invertida surge la obligación, de acuerdo al artículo 361 del Código Civil, siendo por ello fuente legal de una obligación (artículo 1089 del Código Civil). El plazo de prescripción de dicha obligación de indemnizar es de 5 años, tal y como establece el artículo 1964 del Código Civil. Este mismo artículo determina que ese plazo empezará a contar desde el momento en que la deuda es líquida.

Por otro lado, hacer una especial referencia al problema que plantea la contraprestación del *dominus soli* invadido. Para ello, de acuerdo a la Sentencia del Tribunal Supremo de 1 octubre de 1984, que dice así:

“[...]si bien el dueño del terreno tiene el derecho de percibir del edificante, como contraprestación, no sólo el valor del terreno ocupado..., sino también la indemnización reparadora de los daños y perjuicios que además se le hubiesen ocasionado al dueño del terreno y esto último por imperativo del art. 1902 Código Civil”.

Así que, se habrá de incluir otras partidas indemnizatorias además de la anterior expuesta, de acuerdo al artículo 1902 del Código Civil. Estas partidas indemnizatorias tendrán como concepto los daños y perjuicios que hubiera sufrido el dueño del terreno invadido. Por consiguiente, además del abono del precio del terreno que se invade, habrá que reparar los daños y perjuicios que se ocasionen al dueño de este. Esta deuda surge del ya mencionado artículo 1902 del Código Civil y

⁶² Sentencias del Tribunal Supremo de 11 de marzo 1985 y de 24 de enero 1986.

⁶³ Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de junio de 1981.

tendrá un plazo de prescripción de un año desde que el perjudicado conoció el daño o perjuicio, es decir, desde la invasión.

Finalmente, estando de acuerdo con Orosa Roldán⁶⁴, en ningún caso puede pensarse que los supuestos a que se aplica la doctrina de la accesión invertida gocen de un valor constitutivo semejante al que tendrían en caso de que tal solución se configurase, bien a través de un precepto legal, bien por medio de la costumbre, sino que más bien se trata de casos aislados a los que se aplica esa doctrina, en base a criterios de equidad, tales como situaciones donde no se halle configurado el deslinde con claridad, autorizaciones de derecho de familia, extralimitaciones derivadas de la confianza, divisiones por segregación o parcelación, zonas marítimo terrestres, error entre el plano urbanístico y el Registro de la propiedad, etc.

⁶⁴ OROSA ROLDÁN, MA. “Accesión Invertida”: *Diario La Ley*, Tomo II. 1985, pp. 1270.

4. BIBLIOGRAFÍA Y JURISPRUDENCIA

BIBLIOGRAFÍA

- ALBADALEJO GARCÍA, M. *Derecho Civil III. Derecho de bienes*. Edisofer. Madrid, 2016.
- ALBALADEJO GARCÍA, M. *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*. Tomo VIII, vol. Primero, EDERSA. Madrid, 1987.
- ÁLVAREZ OLALLA, MP. “La accesión invertida. Líneas jurisprudenciales”: *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, vol.III parte Estudio. Aranzadi. 1996.
- BLASCO GASCÓ, F.P. *Instituciones de Derecho civil: Derechos reales*. Tirant lo Blanch. Valencia, 2015.
- CASTÁN TOBEÑAS, J. *La propiedad y sus problemas actuales*. Reus. Madrid, 1963.
- CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G. “Las construcciones extralimitadas en el derecho español: luces y sombras de la Jurisprudencia en materia de accesión invertida”: *Revista Doctrinal Aranzadi*, nº.8/2009.
- CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G. “La accesión invertida: su génesis y evolución en la Jurisprudencia”: *Revista Doctrinal de derecho patrimonial*, nº 23/2009.
- CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G. “La imposibilidad de adquirir autónomamente servidumbres mediante la accesión invertida”: *Revista de Derecho Patrimonial*, nº41/2016.
- CRESPO HERNÁNDEZ, C. “Accesión invertida”: *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, nº 491, Agosto, 1972. pp. 729-766.
- DIAZ ROMERO, M^a R. *La accesión inmobiliaria ante la tendencia unificadora del Derecho privado europeo: especial referencia a la construcción en suelo ajeno*. Tirant lo Blanch. Valencia, 2014.
- DÍEZ-PICAZO, J. L y GULLÓN BALLESTEROS, A. *Sistema de Derecho Civil III: Derechos Reales en General*, Vol. I. Tecnos. Madrid, 2012.
- DIEZ-PICAZO, L y PONCE DE LEÓN, L. *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. Tomo III. Aranzadi. Diciembre, 2008.

- DÍEZ-PICAZO, L. Y GULLÓN BALLESTEROS, A. *Sistema de Derecho Civil: Derechos Reales en general*, Tomo I, Vol III. Tecnos. Madrid, 2012.
- DÍEZ-PICAZO, L. y GULLÓN, A. *Sistema de Derecho Civil: Derecho de cosas*, Vol. III. Tecnos, Madrid, 1978, pp. 159.
- FERRARA. F. *Teoría de las personas jurídicas*. Comares. Madrid, 2006.
- GARCÍA DE MOLINA, M. *Derecho de Accesoión*. Madrid, 1995.
- GARCÍA MEDINA, J. *Sentencias de TSJ y AP y otros Tribunales*. Aranzadi, S.A.U., Cizur Menor, 2003. pp. 5.
- HERRERO OVIEDO, M. “Operatividad de la accesoión invertida”: *Revista de actualidad Civil*, Nº 6, Sección Informe de Jurisprudencia. Tomo 1, Editorial LA LEY. 2006. pp. 4 y ss.
- LACRUZ BERDEJO, J.L; SANCHO REBULLIDA, F; LUNA SERRANO, A; DELGADO ECHEVERRÍA, J; RIVERO HERNÁNDEZ, F; RAMS ALBESA, J. *Elementos de Derecho Civil III: Derechos Reales, Posesión y Propiedad*. DYKINSON. Madrid, 2008.
- MANUEL LÓPEZ Y LÓPEZ, Á; MARÍN VELARDE, A; FERNÁNDEZ ARÉVALO, Á; DIAZ MORENO. A. *Lecciones de Derecho Civil: Derechos reales e hipotecario*. Tirant lo Blanch. Valencia, 2014.
- MARTÍNEZ DE AGUIRRE ALDAR, C; DE PABLO CONTRERAS, P; PEREZ ALVAREZ, M.A. *Curso de Derecho civil III. Derechos reales*. Edisofer. Madrid, 2016.
- OROSA ROLDÁN, MA. “Accesión Invertida”: *Diario La Ley*, Tomo II. 1985, pp. 1270.
- PEÑASCO VELASCO, R. *De la accesoión codificada del Siglo XIX a la accesoión invertida del nuevo milenio y su relación con el principio de buena fe en la edificación*. Club Universitario. Alicante, 2013.
- PUIG BRUTAU, J. *El Derecho Real*. Bosch, 1994.
- RUIZ VADILLO, E. *Introducción al estudio teórico práctico del Derecho Civil*. 15ª ed, Ochoa. Logroño, 1987, pp. 546.
- SÁNCHEZ ARISTI, R. “La adquisición por ley de la propiedad y los demás derechos reales sobre los bienes”: *Revista Aranzadi Civil*, nº19/2000, Pamplona.

- SÁNCHEZ CALERO, F. *Curso de Derecho Civil III Derechos reales y Registral Inmobiliario*. Tirant lo Blanch. Valencia, 2016.
- TORRES LANA, J. A. “La edificabilidad de los terrenos y sus repercusiones en el tráfico jurídico inmobiliario”: *Revista crítica de Derecho Inmobiliario*, 1975, pp. 65.
- VÁZQUEZ IRUZUBIETA, C. *Derechos Reales: Comentarios a los artículos 333 a 656 del Código Civil*. Vlex. Barcelona, 2009.

JURISPRUDENCIA

- Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de junio de 1923.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de mayo de 1949.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de febrero de 1955.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 1956.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de marzo de 1959.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de diciembre de 1960.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de junio de 1961.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de febrero de 1971.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de junio de 1971.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de marzo de 1973.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de octubre de 1973.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de junio de 1981.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de diciembre de 1998.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de febrero de 2007.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de septiembre de 2007.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de febrero de 2008.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 2011.
- Audiencia Provincial de Jaén (Sección 1ª), sentencia núm. 113/2001 de 2 marzo.
- Audiencia Provincial de Teruel (Sección 1ª), sentencia núm. 82/2016 de 30 noviembre.