Derecho civil I. Persona y Bienes
Práctica 8. Martes 26 de marzo de 2025

1. Pascasio es propietario de un terreno de 1.500 m². Debido a un error en la medición de los linderos, su vecino Recesvinto, dueño del terreno colindante, construyó una vivienda de dos plantas en una parte del terreno de Pascasio, ocupando aproximadamente 50 m², que se corresponden con 40 m² de la superficie de 250 m² que ocupa el chalet. Cuando Pascasio se dio cuenta, reclamó la restitución de su propiedad, exigiendo la demolición de la casa y la devolución del terreno. Recesvinto acude a Vd. para que le diga si tiene o no que hacer lo que pide Pascasio. ¿Sería la respuesta la misma si Recesvinto hubiera invadido la finca de Pascasio sabiendo que ese terreno no era suyo?

El art. 361 del Código Civil establece : *“El dueño del terreno en que se edificare, sembrare o plantare de buena fe, tendrá derecho a hacer suya la obra, siembra o plantación, previa la indemnización establecida en los artículos 453 y 454, o a obligar al que fabricó o plantó a pagarle el precio del terreno, y al que sembró, la renta correspondiente.”*

Esto implica que Pascasio PODRÍA hacerse propietario de la parte construida, pero pagando una indemnización a Recesvinto por los 40 m² de chalet en su terreno. Entonces, sería copropietario. NO ES UNA SOLUCIÓN REALISTA

La segunda posibilidad que ofrece este artículo es obligar al que fabricó a pagarle el precio del terreno. → Parecido a la STS de 1949, que establece la doctrina de la ACCESIÓN INVERTIDA. Es un caso de libro de accesión invertida. → no tiene artículo en el CC, es de CREACIÓN JURISPRUDENCIAL. PÁG 73 MANUAL 3

ACCESIÓN INVERTIDA → REQUISITOS :

- 1- ser propietario de lo construido
- 2- que esté parte en suelo propio (A) y parte en suelo ajeno (B)
- 3- que todo lo edificado y el suelo formen un todo indivisible : no podemos partir el edificio , no podemos partirlo. pero si en vez de un edificio fuera un jardín por ejemplo, eso se podría eliminar sin perjuicio del edificio. Lo que no se puede hacer es derribar tres metros del edificio por ejemplo o eliminar tres metros de piscina. Si no afecta a lo construido no se aplican las reglas de la cesión invertida
- 4- que el valor de la construcción sea muy superior al valor del terreno sobre el que se ha edificado lo extralimitado (el valor del edificio es muy superior a la franja invadida)
- 5- la buena fe del constructor .

Encaja en la doctrina de la ACCESIÓN INVERTIDA. El TS elimina la primera opción del 361, y deja la segunda parte. El que ha invadido lo hace suyo pero indemnizando.

¿Sería la respuesta la misma si Recesvinto hubiera invadido la finca de Pascasio sabiendo que ese terreno no era suyo?

NO SE PUEDE APLICAR LA ACCESIÓN INVERTIDA PORQUE FALTA UNO DE LOS REQUISITOS, QUE ES LA BUENA FE. AUNQUE SEA “ANTIECONÓMICA” ES UNA ESPECIE DE SANCIÓN CIVIL.

Si Recesvinto hubiera invadido la finca sabiendo que el terreno no era suyo, la respuesta cambiaría porque Recesvinto habría actuado de mala fe.

El **art 362**: “ *El que edifica, planta o siembra de mala fe en terreno ajeno pierde lo edificado, plantado o sembrado, sin derecho a indemnización.*”

Pero, pese a la incorporación a su propiedad, que es automática, según el **art 363**: “*El dueño del terreno en que se haya edificado, plantado o sembrado con mala fe puede exigir la demolición de la obra o que se arranque la plantación y siembra, reponiendo las cosas a su estado primitivo a costa del que edificó, plantó o sembró.*”

Esto significa que Pascasio puede exigir la demolición de la parte de la casa que invade su terreno, o Pascasio podría quedarse con la construcción sin pagar nada a Recesvinto, ya que la mala fe del constructor elimina el derecho a ser indemnizado.

2. Ursicino ha heredado una finca rústica en Toledo de su abuelo, quien la compró 5 años antes de fallecer, estando la escritura notarial de compraventa entre la documentación hereditaria. Al intentar vender la finca, el comprador se da cuenta de que no está inscrita en el Registro de la Propiedad, y exige que la finca se inscriba. ¿Cómo puede hacerlo Ursicino?

EN VIRTUD DEL ARTICULO 205 LH: Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona (2), **los títulos públicos traslativos** otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público (1), siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador (3) y, en todo caso, **siempre que exista identidad** en la descripción contenida en el título inmatriculador (4) y **siempre que exista identidad** en la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto (5)

CHECK LIST DEL SDH PARA VER SI SE APLICA LA CJ:

- ~~los títulos públicos traslativos~~ otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público.

→ Tenemos 2 TÍTULOS: LA HERENCIA Y LA COMPRAVENTA DEL ABUELO. El abuelo debería de llevar más de un año como dueño de la compraventa que es el título traslativo. El supuesto dice que lleva 5 años, por lo que se cumple.

- ~~siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona.~~
- ~~siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador~~
- ~~siempre que exista identidad en la descripción contenida en el título inmatriculador~~
- siempre que exista identidad en la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto

Necesitamos una certificación catastral de esta finca, que es lo que hay que pedir.

Con eso y los dos títulos, vas al Registro, y al amparo del 205 se inmatricula la finca.

LA SEGUNDA POSIBILIDAD SI NO SE PUEDE ES EL EXPEDIENTE REGISTRAL DE DOMINIO 203 LH

3. Serapia y Teodorico son dueños de dos viviendas vecinas en Madrid, que están situadas cada una de ellas a 1 m. de la línea divisoria entre las dos propiedades. Teodorico ha realizado una reforma en su vivienda y ha abierto varias ventanas en la pared que da a la propiedad de Serapia. Estas ventanas permiten una visión directa sobre el patio y el interior de la vivienda de Serapia, quien se siente invadida en su intimidad, y acude a Vd. para que le diga qué puede hacer. ¿Podría Teodorico abrir alguna ventana o hueco en su pared? ¿Cambiaría la respuesta si las vistas no fueran directas, sino laterales?

Art 582: “No se puede abrir ventanas con vistas rectas, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre la finca del vecino, si no hay dos metros de distancia entre la pared en que se construyan y dicha propiedad.”

→ La ley dice que no es el límite la propia línea que separa las fincas, sino dos metros. En este caso, la pared de Teodorico está a **1 metro** de la línea divisoria, por lo que no respeta la distancia mínima exigida.

Si es para que entre la luz sí, según el **581**. *El dueño de una pared no medianera, contigua a finca ajena, puede abrir en ella ventanas o huecos para recibir luces a la altura de las carreras, o inmediatos a los techos, y de las dimensiones de 30 centímetros en cuadro, y, en todo caso, con reja de hierro remetida en la pared y con red de alambre.*

Para abrir una ventana con vistas a menos de dos metros, Teodorico necesitaría una **servidumbre de vistas**, lo que implica que Serapia tendría que haberla consentido de manera expresa. La existencia de esas ventanas es un signo aparente de servidumbre,

Si el colindante abre ventanas para vistas no respetando estas distancias, el dueño de la finca vecina puede elevar en su terreno una pared o construir tapando o impidiendo dichas

vistas , pero dispone además de la propia acción negatoria para exigir que se cierren los huecos abiertos (cfr. SSTS. 9 febrero 1983 o 30 octubre 1987) y como alternativa a que se deshaga lo mal hecho, la reducción del hueco a las dimensiones establecidas en el art. 581 (cfr. STS. 19 diciembre 1988). El dueño que hubiere abierto las ventanas sólo podría impedir tal construcción, o pretender su demolición, si tuviere a su favor la oportuna servidumbre.

Si las vistas fueran laterales, encontramos la respuesta siguiendo con el mismo **art. 582**: “ *Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay 60 centímetros de distancia.*”

→ En este caso, se sitúan a 1 metro, por lo que estarían permitidas.

4. Veremundo, que acaba de cumplir 70 años de edad, vive en la planta baja de un edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal. Para acceder a su vivienda hay que subir necesariamente un tramo de escaleras con 5 peldaños desde el portal de entrada. Aunque Veremundo está bien de salud, piensa que podría ser conveniente instalar en el portal un **elevador motorizado que permita superar ese tramo de escalera si se está impedido o se va en silla de ruedas, con un coste de 10.000 €. En el edificio hay 15 vecinos, y cada vecino paga 100 € mensuales en concepto de gastos de comunidad. Veremundo acude a Vd. para preguntarle **si es precisa autorización de la comunidad de propietarios, y también a quién correspondería pagar dicha instalación.****

El **art. 10.1 b)** de la ley de Propiedad Horizontal establece “ 1. **Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios,** impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengán impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones:

b) Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, **en todo caso, ESTÁ MATIZANDO LA PRIMERA FRASE** las requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior, siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

No eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido.

HAY QUE AÑADIR EL SUPUESTO ANTERIOR, Y ADEMÁS, LAS TIENE QUE PAGAR EL QUE LAS HA SOLICITADO.

También será obligatorio realizar estas obras cuando las ayudas públicas a las que la comunidad pueda tener acceso alcancen el 75% del importe de las mismas.”

→ Por tanto, cuando la instalación del elevador la solicita un vecino mayor de 70 años como Veremundo, no es necesaria la aprobación por parte de la comunidad de propietarios. Además, todos los vecinos, deberán abonar lo que les corresponda acorde a las cuotas de participación. El coste total del elevador no debe superar las 12 mensualidades ordinarias, una vez descontadas las ayudas o subvenciones públicas. De ser así, la diferencia deberá abonarla Veremundo.

En este caso, hay 15 vecinos que pagan 100 euros al mes cada uno, durante 12 meses, lo que resulta en 18.000 euros < 10.000 euros cuesta el elevador → no tendrá que abonar la diferencia porque no supera las doce mensualidades.

Art. 17.2 LPH: “ Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.1.b), la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, **requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. MAYORÍA SIMPLE QUE ADEMÁS, SEA MAYORÍA DE CUOTAS (IMP)**

Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad **quedará obligada al pago de los gastos**, aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.” → **SI NO EXCEDE LAS MENSUALIDADES, PAGA LA COMUNIDAD. ESTA ÚLTIMA FRASE QUIERE INDICAR QUÉ PASA SI LAS EXCEDE.**

LA VOTACIÓN ES SOBRE SI EL EXCESO LO PAGA LA COMUNIDAD, PARA LO QUE HACE FALTA MAYORÍA SIMPLE, O BIEN LO PAGA EL SOLICITANTE. LA PARTE OBLIGATORIA LA PAGA SIEMPRE LA COMUNIDAD.