

INDICE ANALÍTICO REFUNDIDO 2005-2013

ACCESIÓN

-En caso de edificación el terreno ajeno, los propietarios de éste no han dejado en ningún momento de ser propietarios del suelo invadido y ex art. 361 Cc pueden pedir al invasor que abone el valor del suelo para que la propiedad del mismo pase al edificante extralimitado por el sistema ordinario del título y el modo, y esa transmisión de dominio no se produce hasta que éstos no realicen el referido abono: [D.59/09](#).

-Si el suelo invadido está inscrito, ha de otorgarse escritura pública de segregación de la parte invadida para poderla registrar a su nombre, conservando los invadidos la propiedad del resto: [D.59/09](#).

-Cuando la acción ejercitada no es la *aquiliiana* (por la que se reclama un daño extracontractual), sino la de *accesión* ex art. 361 Cc, (que faculta al propietario invadido el derecho a optar por hacerse con lo edificado en su terreno previa indemnización del valor de la edificación, o a obligar al constructor extralimitado a pagarle el precio del terreno), el plazo de prescripción no es de un año, sino que la aplicación del criterio general de la *actio nata* hace que el plazo de prescripción ni siquiera comience a correr pues el invadido no pierde la propiedad del suelo; por eso sólo opera contra él la usucapión extraordinaria de 30 años en favor del invasor ex arts 1959 y 1963 CC, una usucapión que, además, será *contra tábulas* si el invadido tenía inscrito su terreno: [D.59/09](#).

-En caso de edificación extralimitada el daño se produce por la extralimitación y se mantiene mientras el invadido no sea indemnizado del valor del suelo o, si el invasor es la Administración, se le expropie de dicho suelo mediante la correspondiente indemnización: [D.59/09](#).

-Si el invadido no ha prestado su consentimiento, el invasor es la Administración y ésta no ha utilizado el instrumento de la expropiación forzosa, debe restituir los terrenos (*restitutio in integrum*) o, si ello no es posible, indemnizar, según STS 10-3-92, 11-11-93, 21-6-94, 18-4-95, 8-11-95, 23-9-97 y 18-1-00: su valor, a precio de mercado, teniendo en cuenta, en su defecto, como mínimo el fijado a efectos catastrales, expropiatorios o urbanísticos, con los daños y perjuicios, si los hubiere, más el premio de afección fijado en un 5% del valor de lo invadido y, una indemnización por ocupación ilegal equivalente al 25% del valor de lo invadido, y

los intereses legales, en su caso, hasta el completo pago de todo ello, debiendo dividir el importe del pago entre los distintos propietarios del terreno en proporción a sus cuotas, si las hubiere y, sino, a partes iguales: [D.59/09](#).