

Esta obra colectiva,  
ha sido realizada por iniciativa  
y bajo la coordinación de  
**Francis Lefebvre**

La presente edición ha sido realizada por la **Redacción de Lefebvre** con la colaboración de los siguientes autores:

**María José Achón Bruñen** Doctora en Derecho procesal (Cap 7, Secc 4 a 6).

**Rafael Castillo Echevarría** Abogado en Uría Menéndez (Cap 7, Secc 1 a 3, 7 a 9).

**Francisco M. Echeverría Summers** Doctor en Derecho. Abogado. Socio Director de Echeverría&Summers Abogados. Profesor de la Universidad de Barcelona y de la Universidad Internacional de La Rioja. Vocal de la Sección de Obligaciones y Contratos de la Comisión de Codificación de Cataluña (Cap 8).

**José Miguel Egea Adán** Abogado en Uría Menéndez (Cap 7, Secc 1 a 3, 7 a 9).

**Ignacio M. Nägele García de Fuentes** Abogado en Uría Menéndez (Cap 7, Secc 1 a 3, 7 a 9).

**Colaboraron en ediciones anteriores:**

Gerardo Muñoz de Dios, Marta Pastor del Moral, Inmaculada Rodríguez Díaz, Ana Isabel Ruiz González, Luis Javier Ruiz González.

**Baker & McKenzie:** Ángel Juárez Torrejón, Aránzazu Bernal, Isidro del Moral, Jacobo Sánchez-Andrade, Manuel Feliu, Óscar Murillo Sanz, Raquel Blanco.

**Clifford Chance:** Andrea Tusquets, Andrés Berral, Andrés Martínez, Blanca Ochoa, Conchita Sainz, Gloria Sánchez, Guillermo Rodrigo, Javier Galán, José Matías Vilaclara, Natalia García, Rafael Arráez, Roberto Tojo, Susana Añoveros, Tessa Arquilliere.

**Consultiberia, SL:** José Luis Pérez de Ayala, Manuel Marín Arias, Miguel Pérez de Ayala y Becerril.

**DLA Piper Rudnick Gray Cary:** Antonio Sánchez-Jáuregui, Blanca Cortés, Fernando Rodríguez Marín, Gonzalo Moreno, Ignacio Antón, Irati Ensunza, Jorge Vázquez, Salvador Díaz, Silvia López, Yohana Calachi.

**Estudio Jurídico Bustillo:** Carlos Bustillo Muñoz, Javier Bustillo Muñoz, Lola Molina Fernández, Zaida Muñoz de la Vega.

**Landwell-PriceWaterhouseCoopers:** Esther Lavin Morales, Javier García Camacho, María Gonzalo Corbella, Rocío Padeira Romero, Sara Gutiérrez García-Arias, Teresa Rueda Sánchez, Verónica García-Margallo Gomendio.

**Uría Menéndez:** Felipe Iglesias González, Agustín Redondo, Álvaro Nieto Gómez, Ángel Maestro Martí, Belén Simbor Ortega, Diego Armero Montes, Elena Picó Barandiarán, Fernando Azofra Vegas, Gabriel Cabello Martínez, Javier Colino Sánchez-Ventura, Javier Villanueva Redondo, Jesús Saracho Aguirre, José María Oliva Domínguez, M<sup>a</sup> Encarnación Pérez-Pujazón Millán, M<sup>a</sup> José Gutiérrez Hernández, Miguel Ángel Buitrago García, Oliver García, Rafael Jiménez Mateo, Santiago Bayo Sevilla.

© Francis Lefebvre, S.A.  
Lefebvre-El Derecho, S.A.  
Monasterios de Suso y Yuso, 34. 28049 Madrid.  
clientes@lefebvre.es  
www.efl.es  
Precio: 125,84 € (IVA incluido)

ISBN: 978-84-18405-92-1  
Depósito legal: M-19125-2021

Impreso en España  
por Printing '94  
Paseo de la Castellana, 93 - 2º. 28046 Madrid

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la ley. Dirijase a CEDRO (Centro Español de Derechos Reprográficos, www.cedro.org) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

**MEMENTO** / **PRÁCTICO**  
FRANCIS LEFEBVRE

**Inmobiliario**

**2021-2022**

Fecha de edición: 22 de junio de 2021



# Plan general

	<b>Número marginal</b>
Capítulo 1. Derechos sobre bienes inmuebles .....	100
Capítulo 2. Construcción y obras.....	1000
Capítulo 3. Construcción en comunidad .....	2350
Capítulo 4. Cooperativas.....	2500
Capítulo 5. Protección pública de la vivienda.....	2750
Capítulo 6. Compraventa .....	4250
Capítulo 7. Financiación inmobiliaria .....	5200
Capítulo 8. Propiedad horizontal.....	5930
Capítulo 9. Complejos inmobiliarios .....	6400
Capítulo 10. Garajes .....	6450
Capítulo 11. Centros comerciales.....	6550
Capítulo 12. Aprovechamiento por turno.....	6765
Capítulo 13. Arrendamiento de inmuebles .....	6850
Capítulo 14. Alquiler turístico.....	7350
Capítulo 15. Registro de la Propiedad.....	7500
Capítulo 16. Catastro inmobiliario .....	8600
Capítulo 17. Contabilidad de empresas constructoras e inmobiliarias.....	8790
Capítulo 18. Tributación local.....	9000
Capítulo 19. Tributación estatal.....	9180
Tabla alfabética	

# Abreviaturas

<b>AP</b>	Audiencia Provincial
<b>CC</b>	Código Civil
<b>CCC</b>	Código Civil de Cataluña
<b>CCom</b>	Código de Comercio
<b>CTE</b>	Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006)
<b>D</b>	Decreto
<b>DGRN</b>	Dirección General de los Registros y del Notariado
<b>DGSJFP</b>	Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública
<b>DGT</b>	Dirección General de Tributos
<b>Dict</b>	Dictamen
<b>Dir</b>	Directiva
<b>EDJ</b>	El Derecho Jurisprudencia
<b>Instr</b>	Instrucción
<b>IBI</b>	Impuesto sobre bienes inmuebles
<b>ICIO</b>	Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras
<b>IIVTNU</b>	Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana
<b>IPC</b>	Índice de precios al consumo
<b>IPREM</b>	Indicador público de renta de efectos múltiples
<b>IRPF</b>	Impuesto sobre la renta de las personas físicas
<b>IS</b>	Impuesto sobre sociedades
<b>ISD</b>	Impuesto sobre sucesiones y donaciones
<b>ITP y AJD</b>	Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados
<b>IVA</b>	Impuesto sobre el valor añadido
<b>L</b>	Ley
<b>LAR</b>	Ley de arrendamientos rústicos (L 49/2003)
<b>LAU</b>	Ley de arrendamientos urbanos (L 29/1994)
<b>LCGC</b>	Ley de condiciones generales de la contratación (L 7/1998)
<b>LCI</b>	Texto refundido de la Ley del catastro inmobiliario (RDLeg 1/2004)
<b>LCCI</b>	Ley de contratos de crédito inmobiliario (L 5/2019)
<b>LCon</b>	Ley concursal (RDLeg 1/2020)
<b>LCoop</b>	Ley de cooperativas (L 27/1999)
<b>LEC</b>	Ley de enjuiciamiento civil (L 1/2000)
<b>LEF</b>	Ley de expropiación forzosa (L 16-12-1954)
<b>LGDCU</b>	Texto refundido de la Ley general para la defensa de consumidores y usuarios (RDLeg 1/2007)
<b>LGT</b>	Ley general tributaria (L 58/2003)
<b>LH</b>	Ley hipotecaria (D 8-2-1946)
<b>LHL</b>	Texto refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales (RDLeg 2/2004)
<b>LIRPF</b>	Ley del impuesto sobre la renta de las personas físicas (L 35/2006)
<b>LIS</b>	Ley del impuesto sobre sociedades (L 27/2014)
<b>LISD</b>	Ley del impuesto sobre sucesiones y donaciones (L 29/1987)
<b>LITP</b>	Texto refundido de la Ley del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (RDLeg 1/1993)
<b>LIVA</b>	Ley del impuesto sobre el valor añadido (L 37/1992)
<b>LMV</b>	Texto refundido de la Ley del mercado de valores (RDLeg 4/2015)
<b>LN</b>	Ley del notariado (L 28-5-1862)
<b>LO</b>	Ley orgánica
<b>LOE</b>	Ley de ordenación de la edificación (L 38/1999)
<b>LPH</b>	Ley de propiedad horizontal (L 49/1960)

---

<b>LS/15</b>	Texto refundido de la Ley del suelo (RDLeg 7/2015)
<b>LSC</b>	Texto refundido de la Ley de sociedades de capital (RDLeg 1/2010)
<b>OM</b>	Orden ministerial
<b>PGC</b>	Plan general de contabilidad (RD 1514/2007)
<b>PGCEC</b>	Normas de adaptación del PGC a las empresas constructoras (OM 27-1-1993)
<b>PGCEI</b>	Normas de adaptación del PGC a las empresas inmobiliarias (OM 28-12-1994)
<b>RD</b>	Real decreto
<b>RDL</b>	Real decreto ley
<b>RDLeg</b>	Real decreto legislativo
<b>REF</b>	Reglamento de expropiación forzosa (D 26-4-1957)
<b>Resol</b>	Resolución
<b>RH</b>	Reglamento hipotecario (D 14-2-1947)
<b>RN</b>	Reglamento notarial (D 2-6-1944)
<b>TCo</b>	Tribunal Constitucional
<b>TS</b>	Tribunal Supremo
<b>TSJ</b>	Tribunal Superior de Justicia

## CAPÍTULO 1

## Derechos sobre bienes inmuebles

Sección 1.	Consideraciones generales .....	130	<b>100</b>
Sección 2.	Régimen jurídico de la posesión .....	210	
Sección 3.	Propiedad de bienes inmuebles .....	350	
Sección 4.	Comunidad de bienes .....	485	
Sección 5.	Límites del dominio y servidumbres .....	500	
Sección 6.	Usufructo .....	720	
Sección 7.	Derechos de superficie, sobre y subedificación .....	850	
Sección 8.	Censos .....	930	

## SECCIÓN 1

## Consideraciones generales

Sobre cualquier tipo de bien pueden recaer tanto **derechos reales** (p.e. el derecho de propiedad) como **derechos obligacionales** (p.e. el derivado de un contrato de arrendamiento), aunque son los derechos reales los que mayor trascendencia tienen respecto a los bienes inmuebles. **130**

**Derechos reales** Tradicionalmente se **define** el derecho real como un poder directo e inmediato sobre una cosa, que concede a su titular un señorío, pleno o limitado, sobre aquella, y que, en principio, puede hacerse valer frente a cualquiera (oponibilidad *erga omnes*). Se contrapone así el derecho real al **derecho obligacional** o de crédito que es el poder de exigir de otro una prestación de dar, hacer o no hacer, pero que no atribuye poder directo e inmediato sobre las cosas ni es oponible frente a terceros. Sin embargo, este criterio de distinción no tiene un valor absoluto, pues hay derechos reales en los que se da una oponibilidad frente a todos **sin poder directo** e inmediato (hipoteca, servidumbre negativa, derecho de adquisición preferente), y por el contrario, derechos personales que pueden adquirir **eficacia frente a terceros** en determinadas condiciones (arrendamientos inscritos en el Registro de la Propiedad). **135**

**Clasificación** Los derechos reales se suelen clasificar del siguiente modo: **137**

**a) Propiedad:** es el derecho real más pleno, y prototipo de los demás, en la medida en que el propietario puede gozar, disfrutar, disponer de la cosa y reivindicarla de quien la posea indebidamente (CC art.348). Su estudio se realiza en nº 350 s.

**b) Derechos reales limitados** sobre cosa ajena: recaen sobre cosas cuya propiedad pertenece a otra persona, y permiten a sus titulares el ejercicio de facultades más reducidas (disfrute, explotación, realización del valor), así como accionar directamente contra los terceros que perturben el ejercicio del derecho o se opongan a él. Dentro de los derechos reales sobre cosa ajena se distinguen tres grupos:

- Derechos reales **de disfrute:** permiten a su titular la utilización o explotación total o parcial de un bien ajeno. En esta categoría se incluyen:
  - el usufructo (nº 720 s.);
  - las servidumbres (nº 500 s.);
  - los derechos de uso y habitación (nº 820 s.);
  - la enfiteusis (nº 972 s.);
  - el derecho de superficie (nº 850 s.).
- Derechos reales **de garantía** o de realización de valor: otorgan a su titular la facultad de exigir la enajenación de una cosa ajena para obtener su importe pecuniario. Generalmente se encuentran constituidos como garantía del cumplimiento de una obligación. Entre estos derechos se encuentran:
  - la hipoteca, que a su vez puede recaer sobre bienes inmuebles o sobre bienes muebles (nº 5510 s.);
  - la prenda, que recae sobre bienes muebles y puede ser con o sin desplazamiento de la posesión (CC art.1863 a 1873; L 16-12-1954; D 17-6-1955).
  - la anticresis (CC art.1881 a 1886).

- Derechos reales **de adquisición**: otorgan el poder de adquirir una cosa ajena en el supuesto de que sea enajenada por su propietario. Son los derechos de tanteo y retracto (nº 591 y nº 4930 s.) y, en cierto sentido, el derecho de opción (nº 4470 s.).

## 139

**Precisiones** 1) Se ha admitido el sistema abierto o de *numerus apertus* en la creación de derechos reales, según el cual la autonomía de la voluntad puede crear **nuevos tipos de derechos reales** distintos de los reconocidos por la Ley (TS 23-10-02, EDJ 44506; 26-11-02, EDJ 51333; 13-5-09, EDJ 92321; 10-12-13, EDJ 267533):

- El Código Civil no contiene ninguna prohibición de que los particulares puedan crear nuevos derechos reales, pudiéndose aplicar análogamente el **principio de autonomía de la voluntad** contractual (CC art.1255).
- Son inscribibles los títulos referidos a derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y **otros cualesquiera reales** (LH art.2.2).
- No solo deben inscribirse los títulos en que se declare, constituya, reconozca, transmita, modifique o extinga el dominio o los derechos reales que se mencionan en la Ley hipotecaria, sino cualesquiera otros relativos a derechos de la misma naturaleza, así como cualquier acto o contrato de trascendencia real que, **sin tener nombre propio en derecho**, modifique, desde luego o en lo futuro, algunas de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales (RH art.7).

2) La DGSJFP también se ha pronunciado a favor del sistema abierto, aunque exigiendo, para la **inscripción de un nuevo derecho real**, el cumplimiento de los siguientes requisitos (DGRN Resol 24-10-14):

- que la figura creada reúna los requisitos propios de los derechos reales: poder directo e inmediato sobre la cosa y oponibilidad frente a terceros;
  - que no contradiga el orden público económico; y
  - que se describan perfectamente el objeto gravado y el derecho que pretende inscribirse.
- La libertad en la configuración de los derechos reales o la modificación de los ya reconocidos para adaptar las categorías jurídicas a las exigencias de la realidad económica y social, tiene como fundamental **límite** el respeto a las características estructurales típicas de los derechos reales (DGRN Resol 4-10-13).

Exige además que, si se trata de algún **tipo nuevo de garantía** carente de regulación legal, se regulen todas las consecuencias que dicha garantía comporta o bien se remita a los efectos jurídicos de otra figura (DGRN Resol 4-5-09; 10-4-14).

En concreto se ha admitido la creación de derechos reales nuevos en algunos casos de derechos de preferente adquisición como el **tanteo convencional** (DGRN Resol 20-9-66), situaciones vinculadas con el régimen de **propiedad horizontal** (DGRN Resol 13-5-87, que interpreta la configuración autónoma del subterráneo como un derecho análogo al dominio útil) y la variada gama de **servidumbres** personales y reales (DGRN Resol 5-12-02). Asimismo se advierte una disposición favorable al sistema abierto cuando las figuras que se crean responden a **necesidades urbanísticas** o a **nuevas necesidades económicas**, como fue el caso de la denominada «multipropiedad» (DGRN Resol 14-5-84; 4-3-93).

## 143

**Objeto del derecho real** (CC art.333) Los derechos reales pueden recaer sobre **bienes muebles o inmuebles**. El Código Civil no da un concepto de unos y otros, sino que se limita a enumerar los inmuebles (nº 155), y a definir los **muebles** por exclusión (los que no están en la lista de inmuebles), además de decir que los son, en general, los que se pueden transportar de un lugar a otro sin perjuicio o menoscabo de la cosa inmueble a la que esté unido (CC art.335).

La distinción tiene trascendencia jurídica, pues el Código Civil establece un régimen jurídico distinto para unos y otros en varios aspectos, entre los que destacan los siguientes:

- Es más exigente al regular la capacidad para realizar **actos de disposición** sobre bienes inmuebles que sobre bienes muebles (CC art.166 y 271).
- El **régimen de publicidad** de los negocios jurídicos sobre los bienes también varía en función de que se trate de bienes muebles o inmuebles. Las transmisiones inmobiliarias tienden a acompañarse de una especial publicidad que no se exige para las transmisiones mobiliarias (CC art.605, 606 y 1280.1º; LH art.1 y 2 redacc L 8/2021).
- Son también diversas las normas relativas al funcionamiento de la **prescripción** adquisitiva del dominio y de los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, así como las que regulan la prescripción extintiva de las acciones derivadas de esos derechos (CC art.1955, 1957, 1959, 1962 y 1963).

## 155

**Bienes inmuebles** (CC art.334) El Código Civil dispone que son bienes inmuebles:

- Las **tierras, edificios, caminos y construcciones** de todo género adheridas al suelo.
- Los **árboles y plantas** y los frutos pendientes, mientras estén unidos a la tierra o formen parte integrante de un inmueble. No importa que se hayan vendido a un tercero, si permanecen unidos a la tierra o al inmueble (TS 11-12-80, EDJ 1029).

- Todo lo que esté **unido a un inmueble** de una manera fija, de suerte que no pueda separarse de él sin quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto (TS 24-3-92, EDJ 2850).
- Las **estatuas, relieves, pinturas** u otros objetos de uso u ornamentación, colocados en edificios o terrenos por el dueño del inmueble en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al inmueble.
- Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca a la industria o explotación que se realice en un edificio o terreno, y que directamente concurren a satisfacer las **necesidades de la explotación** misma.
- Los **viveros** de animales, palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca, y formando parte de ella de un modo permanente.
- Los **abonos** destinados al cultivo de un terreno, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse.
- Las **minas, canteras** y escoriales, mientras su materia permanezca unida al yacimiento, y las aguas vivas o estancadas.
- Los **diques** y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa.
- Las **concesiones administrativas** de obras públicas y las **servidumbres** y demás **derechos reales** sobre bienes inmuebles (TS 24-10-06, EDJ 299572).

En **Cataluña**, se incluye la siguiente enumeración de los bienes inmuebles (CCC art.511-2):

- El suelo, las construcciones y las obras permanentes.
- El agua, los vegetales y los minerales, mientras no sean separados o extraídos del suelo.
- Los bienes muebles incorporados de forma fija a un bien inmueble del que no pueden ser separados sin que se deterioren.
- Los derechos reales y concesiones administrativas que recaen sobre bienes inmuebles, puertos y refugios náuticos, así como los derechos de aprovechamiento urbanístico.

156

**Inmuebles por naturaleza** (CC art.334.1º, 8º y 9º) Inmuebles por naturaleza son únicamente el suelo y el subsuelo. El **suelo** es la superficie de la tierra en su configuración natural y comprende:

- la tierra que constituye la superficie terrestre;
- las canteras; y
- las aguas superficiales, tanto estancadas como vivas.

158

**[Precisiones]** Tienen la consideración de bienes inmuebles las **aguas subterráneas** afloradas en una finca, y pertenecen al dueño de esta aun cuando su descubridor haya sido un tercero (TS 27-6-92, EDJ 6985).

La **cesión gratuita de alumbramiento de aguas** requiere escritura pública dada la naturaleza de esas aguas como bien inmueble, debiendo cumplirse para su validez y eficacia el requisito exigido por el CC art.633 (TS 29-3-04, EDJ 12723).

**Inmuebles por incorporación** (CC art.334.1º, 2º y 3º) El concepto de incorporación se refiere, más que a una mera permanencia o estabilidad, a una **adhesión al suelo** derivada de que la cosa haya sido fijada a él de tal modo que solo pueda separarse quebrantando la materia o deteriorando el objeto.

159

Son inmuebles por incorporación:

- los edificios, caminos y construcciones de todo género adheridas al suelo;
- los árboles y plantas y los frutos pendientes; y
- todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de suerte que no pueda separarse de él sin quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto.

**[Precisiones]** **1)** La jurisprudencia ha puntualizado que no todo lo que se une a un inmueble adquiere tal cualidad: así por ejemplo, no es inmueble la **estructura metálica** que integra una planta para la fabricación de piensos (TS 24-3-92, EDJ 2850). Tampoco son bienes inmuebles los objetos del mobiliario de una casa que sean **susceptibles de transporte**, como los espejos y las puertas o estantes interiores de un armario (JPI Zaragoza núm 14, 2-10-01).

**2)** Tienen la consideración de bien inmueble el **parquet** instalado en las casas (TS 26-4-78) y los **lavabos, bañeras, radiadores**, etc., desde el momento en que de manera fija se inmovilizan por unión o agregación a un inmueble (TS 18-3-61).

**3)** También se consideran bienes inmuebles los **carteles publicitarios**, luminosos o de cualquier otro tipo, instalados en los edificios (DGRN Resol 25-11-92).

**4)** Para que exista incorporación, es preciso que el destino venga dado por el propietario pleno del bien mueble: no se transforma en inmueble por incorporación del bien mueble adquirido con **reserva de dominio** que conste fehacientemente en el registro de reservas de dominio y prohibiciones de disponer (TS 3-7-87, EDJ 5350).



- 160 Inmuebles por destino** (CC art.334.4º a 7º) Inmuebles por destino son los siguientes:
- las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de uso u ornamentación, colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble;
  - las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca a la industria o explotación que se realice en un edificio o heredad;
  - los viveros de animales, palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos;
  - los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse.

Para que pueda hablarse de inmuebles por destino deben concurrir los siguientes **requisitos**:

- a.** Un acto de destinación o emplazamiento que revele la voluntad de mantenerlos unidos de manera permanente a un inmueble.
- b.** Una relación de servicio de la cosa accesoria respecto a la principal, de tal modo que se destinen a la explotación, industria, decoración, etc., de la cosa principal.
- c.** El carácter duradero de la relación de pertenencia, que excluye los emplazamientos transitorios o precarios, aunque no se exige vocación de perpetuidad.

**[Precisiones]** Para saber si las **máquinas existentes en una finca** pueden considerarse bienes inmuebles es necesario conocer previamente si en la finca hay negocio o explotación, si la presencia de las máquinas es accidental o permanente, si estas satisfacen las necesidades de la explotación y si este es el destino dado por el propietario (TS 10-5-89, EDJ 4857).

No obstante, el hecho de que los bienes estén al servicio de alguna industria y constituyan por ello **inmuebles por destino** no supone que cambie su naturaleza mueble, por lo que se puede quebrar esa unidad de destino mediante el embargo de los muebles aisladamente del inmueble o mediante la hipoteca de este último, que no se extenderá a aquellos salvo pacto expreso (TS 25-2-92, EDJ 1785).

- 161 Inmuebles por analogía** (CC art.334.10º) Son inmuebles por analogía las concesiones administrativas de obras públicas y las servidumbres y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

Comprenden bienes de **naturaleza incorporal o derechos** que se equiparan a los inmuebles a los efectos de aplicarles el mismo régimen jurídico.

**[Precisiones]** Son ejemplos de inmuebles por analogía los siguientes:

- las **concesiones administrativas** para el uso del suelo de los cementerios municipales que hacen los ayuntamientos a los particulares (TS 25-10-93, EDJ 9498);
- el **derecho de luces y vistas** sobre inmueble ajeno, que integra una servidumbre que constituye una cosa inmueble (TS 5-12-85);
- las **rentas o pensiones**, vitalicias o hereditarias, afectas a una persona o familia, cuando graven con carga real una cosa inmueble (CC art.336 en sentido contrario).

- 170 Pluralidad de regímenes civiles** En el territorio español coexisten diversos ordenamientos jurídico-privados, lo que determina que la **regulación de los derechos reales** no se limite al Código Civil y al resto de la legislación estatal en la materia, sino que debe completarse con las normas que sobre ella rigen en ciertas **comunidades autónomas**:

Aragón	Código del Derecho Foral de Aragón (DLeg Aragón 1/2011)
Baleares	Texto refundido de la Compilación de Derecho civil de Balear (DLeg Baleares 79/1990)
Cataluña	Código Civil de Cataluña, Libro V, relativo a los derechos reales (L Cataluña 5/2006)
Galicia	L Galicia 2/2006, de Derecho civil de Galicia
Navarra	Compilación de Derecho civil foral de Navarra (L 1/1973)
País Vasco	L País Vasco 5/2015, de Derecho civil vasco

## SECCIÓN 2

## Régimen jurídico de la posesión

1. Clases de posesión .....	235	<b>210</b>
2. Adquisición .....	240	
3. Pérdida .....	275	
4. Presunciones posesorias .....	285	
5. Tutela sumaria de la posesión.....	300	

La posesión es un señorío o **poder de hecho** que se ejerce sobre una cosa, con independencia de que se tenga o no derecho a ella. **220**

Ese poder de hecho puede, a su vez, ser la **emanación de un derecho** que se tiene sobre la cosa, en cuyo caso la posesión estaría vinculada a la titularidad de ese derecho, o bien puede aparecer **desvinculado de derecho alguno**, pues el ordenamiento jurídico también contempla y atribuye ciertos efectos al señorío de hecho que se ejerce aunque se carezca de todo derecho sobre la cosa (TS 24-3-92, EDJ 2852).

Todo poseedor tiene derecho a ser **respetado en su posesión**. En el caso de que sea inquietado en ella, su posesión está amparada y puede ser restituida por los medios establecidos (nº 300) en las leyes de procedimiento (CC art.446).

En **Cataluña**, la posesión se configura como un poder de hecho que se ejerce sobre una cosa o un derecho, por una persona, como titular, o por medio de otra persona (CCC art.521-1). **225**

Sin embargo el mero ejercicio de un poder de hecho sobre una cosa o derecho sin la voluntad aparente externa de actuar como titular del derecho o la tenencia con la tolerancia de los titulares son supuestos de **detentación**, la cual solo produce los efectos que para cada caso concreto establecen las leyes (AP Barcelona 27-12-06, EDJ 428644).

## 1. Clases de posesión

**Natural o civil** (CC art.430) La posesión natural es la **tenencia** de una cosa o el disfrute de un derecho por una persona, y la posesión civil es esa misma tenencia o disfrute unidos a la **intención** de haber la cosa o derecho como suyos (TS 26-1-98, EDJ 66). Cuando el CC art.430 habla de la posesión natural se refiere a la **posesión como hecho** (TS 24-3-92, EDJ 2852). **235**

La posesión natural es toda detentación de la cosa y no requiere más que uno de los elementos de la posesión, la tenencia; por el contrario, la posesión civil requiere, además la intención de haber como propios la cosa o derecho poseído.

**Ejercida directamente o por medio de otro** (CC art.431) La posesión puede ejercerse sobre las cosas o los derechos por la misma persona que los tiene y los disfruta o por otra en su nombre. **239**

Se trata de una **posesión de hecho**, para otro (TS 18-10-01, EDJ 36648). Es el **servidor de la posesión**, que ejerce por otro el poder efectivo sobre la cosa, en virtud de una relación con otro, por virtud de la cual tiene que seguir sus indicaciones con referencia a aquella (TS 18-1-75, EDJ 42).

En general se trata de casos en los que existe una **relación de dependencia** entre el verdadero poseedor y quien ejerce actos posesorios en su nombre, por ejemplo, porque actúa como administrador, comodatario o mandatario de aquel (AP Baleares 16-12-14, EDJ 268756).

Así por ejemplo, cuando un **ayuntamiento** tiene la posesión de determinada finca y la ejercita a través de los vecinos o grupos de vecinos (TS 21-4-65) o cuando la posesión de un bien de una **persona jurídica** se ejercita por administradores, encargados, cuidadores o guardadores (TS 14-4-73, EDJ 218).

**En concepto de dueño o de tenedor** (CC art.432) La posesión de los bienes y derechos puede tenerse en concepto de dueño o en el de tenedor de la cosa o derecho para conservarlo o disfrutarlo, perteneciendo el dominio a otra persona. Cuando hay una persona que posee a título de tenedor de la cosa, reconociendo su dominio en otra persona, existen en realidad **dos poseedores**, ya que el propietario no pierde la posesión de su derecho de propiedad, aunque materialmente no posea la cosa (TS 30-9-64). **241**

Solamente la posesión en concepto de dueño o de titular del derecho real de que se trate puede dar lugar a la adquisición del dominio por **usucapión** (nº 398).

A efectos de la **protección interdictal** (nº 300), es indiferente que la posesión se tenga en concepto de dueño o en concepto de tenedor (AP Toledo 29-1-13, EDJ 23832).

No es suficiente con la pura motivación del poseedor representada por el ánimo de tener la cosa para sí, sino que es preciso, además, la existencia de **actos inequívocos**, que se manifiesten externamente de forma clara. Es decir, actuar y presentarse en el mundo exterior como efectivo dueño y propietario de la cosa sobre la que se proyectan los actos posesorios, realizando actos que solo el propietario puede por sí realizar (TS 16-11-16, EDJ 207525). Por ejemplo, el pago de las cuotas de la comunidad de propietarios y de la contribución territorial urbana, como verdadero titular y no por cuenta de otro (TS 19-2-08, EDJ 90680).

Es preciso acreditar que el poseedor no es **mero detentador**, ya que no hay ningún precepto que sostenga que la posesión en concepto de dueño deba presumirse (TS 27-10-14, EDJ 183938).

Para que la posesión pueda ser considerada en concepto de dueño, no se exige que se haya adquirido de quien **figura como propietario** en el Registro de la Propiedad, ni cabe confundir esta posesión con la de buena fe (TS 11-2-16, EDJ 8353).

**Precisiones** 1) La posesión del **arrendatario** lo es en concepto de tenedor (TS 20-3-84, EDJ 7113; 21-1-14, EDJ 7102). El arrendatario no tiene derecho de retención, pues es solo poseedor civil de su derecho de arrendamiento y tenedor por el dueño conforme al CC art.432, por lo que al extinguirse el arrendamiento, si retiene la cosa, lo hace viciosamente (TS 14-11-00, EDJ 38850).

2) La percepción de rentas por un **partícipe comunitario** es por sí sola insuficiente para generar una posesión en concepto de dueño (TS 29-2-92, EDJ 1943).

3) Tampoco lo es la posesión derivada de títulos administrativos que permiten la **explotación de una cantera** (TS 24-5-91), ni la del **aparcerero** (TS 18-4-01, EDJ 6378) o **fiduciario** (TS 5-3-01, EDJ 2008).

4) No es una posesión en concepto de dueño la que se ejercita por una persona en su **condición de administrador** (TS 5-12-86, EDJ 7987).

**243 De buena o de mala fe** (CC art.433) Es poseedor de buena fe el que ignora que en su título o modo de adquirir la posesión existe algún vicio que lo invalida (CC art.433), o lo que es lo mismo, el que cree que la persona de quién recibió la cosa era dueño de ella y podía transmitirla (CC art.1950). Es poseedor de mala fe el que se halla en el caso contrario.

Son características de la buena fe:

- se identifica con una **ignorancia de la existencia de vicios** en el título de adquisición y debe, en todo caso, ser excusable (TS 23-12-88, EDJ 10097; 16-4-90, EDJ 4114; AP Bizkaia 11-5-12, EDJ 376938);

- no es un estado de conducta, sino de **conocimiento**: en el plano de los derechos reales no guarda relación con maquinaciones o engaños, sino lisa y llanamente con conocer o ignorar (TS 23-1-89, EDJ 394; 16-2-81, EDJ 1625);

- es una **cuestión de hecho** cuya determinación compete al juzgador de instancia, en la medida en que es un concepto jurídico que se apoya y resulta de la valoración de conductas y comportamientos deducidos de unos hechos ampliamente examinados en la instancia (TS 6-4-06, EDJ 48767; 14-9-07, EDJ 152386);

- es un concepto jurídico deducido libremente por el tribunal sentenciador, pues es una cuestión de hecho, aunque su **valoración** puede acogerse a una revisión casacional (TS 22-10-91, EDJ 9971; 18-9-07, EDJ 152409).

La buena fe **se presume**, por lo que es precisa una demostración clara y rotunda de su inexistencia (TS 25-3-98, EDJ 2538). Ver nº 285.

Asimismo se presume la **continuidad** de la buena fe. Si la posesión se comenzó a disfrutar de buena fe, es preciso demostrar que se dejó de poseer en dicho concepto. Ver nº 289.

El hecho de que la posesión sea de buena o mala fe, produce diferentes **efectos** en Derecho.