

EDIFICACION EN SUELO AJENO

El **DOMINIO** es uno de los **DERECHOS REALES** por el cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y acción de una persona.

Según el Código Civil la propiedad de una cosa comprende en forma simultánea a la de las accesorias que se encuentran en ella, ya sea natural o artificialmente unidas.

Existen varias formas de adquirir el dominio. **LA ACCESION** es una de ellas:

La **accesión** se establece cuando una cosa mueble o inmueble acrece a otra por adherencia natural o artificial. Existen distintas formas de **accesión**:

- **Por ALUVION:** Se considera como tal a las tierras ganadas por acumulación de las mismas o por tierras surgidas por retiro de las aguas.
- **Por AVULSION:** Apropiación de diversos elementos llevados por las fuerzas de las aguas de los ríos, arroyos, etc. que se posan en fundos o terrenos vecinos si son susceptibles de adherencia natural, en caso de que esta no se de en esta forma se considerara como elementos perdidos.
- **Por ADJUNCION:** Dos cosas inmuebles que pertenecen a distintos dueños se unen de manera tal que vienen a formar una sola.
- **Por EDIFICACION Y PLANTACION:** El que sembrase, plantase o edificase en finca propia con semillas, plantas o materiales ajenos adquiere la propiedad de unos y otros, al que estará obligado de pagar su valor.

Por este principio el propietario de un fundo o terreno pasa a ser dueño de aquellos que se edifica o planta en su terreno.

Podemos particularizar los casos en:

1. Edificación, siembra y plantación
2. Invasión de suelo ajeno parcial o total

El Código Civil establece que la edificación en suelo ajeno son pequeñas invasiones de terrenos linderos por error del primer edificante, jurídicamente se trata de un caso particular de **ACCESION** en donde el Código Civil plantea tratar de salvar el interés social de lo construido, no destruir lo hecho, no demoler, reparar el daño y reintegrar el valor de lo ejecutado.

La Edificación en suelo ajeno puede darse en forma parcial o total.

Cuando se establece que se da **en forma parcial** se aplica el principio reivindicatorio, es decir, el que edifica primero debe reparar el daño; es un tipo de invasión muy frecuente, en donde si se comprueba una diferencia **MAYOR** al $1/20$ se puede disolver el contrato o acordar la devolución del dinero proporcional a la diferencia.

Cuando la diferencia es **MENOR** al $1/20$ se considera una invasión menor y se debe abonar la superficie invadida sin demolición.

Una invasión menor muy común es el corrimiento de los ejes divisorios de predios en los lotes vecinos, generalmente por errores en la medición o títulos.

Cuando se establece que la **edificación es total** debemos considerar:

<p>Material ajeno en terreno propio Material propio en terreno ajeno Material ajeno en terreno ajeno</p>

Material ajeno en terreno propio

El que edifique en finca propia con materiales ajenos adquiere la propiedad de unos y otros pero estará obligado a pagar su valor.

Si se procede de **BUENA FE** se puede adquirir el total de la propiedad pagando los materiales al verdadero dueño. Se evita la demolición o la destrucción.

Si se procede de **MALA FE** además deberá resarcir por los daños y perjuicios. Se podrá demandar por acciones criminales al dueño del terreno.

Material propio en terreno ajeno

Si se procede de **BUENA FE** el dueño del terreno puede pagar la construcción y quedarse con lo edificado o bien vender el terreno parcial o totalmente al edificador, o constituir condominio. No se demuele salvo en el caso que se trate de orden público

Si se procede de **MALA FE** el dueño del terreno puede pedir la demolición y reposición al estado inmediato anterior que estará a cargo del edificador o el dueño del terreno puede adquirir lo construido pagando mano de obra y materiales exclusivamente.

Si se procede de **MALA FE de AMBAS PARTES** se arreglarán los derechos de uno y otro según lo dispuesto respecto al edificante de buena fe. Se entiende haber mala fe por parte del dueño, siempre que el edificio se hiciera a vista y ciencia del mismo y sin oposición suya.

Material ajeno en terreno ajeno

El dueño de los materiales no podrá accionar contra el dueño del terreno y sólo podrá exigir del dueño del terreno la indemnización que este hubiere de pagar al dueño de la obra, tal como se plantea en los casos anteriores.

OTRAS INVASIONES

Del espacio aéreo o subterráneo

Da derecho al propietario del terreno invadido a pedir la demolición o constituir servidumbre como sirviente respecto del invasor, ya sea a título gratuito u oneroso.

Toda invasión implica una desvalorización del terreno invadido y un perjuicio por la pérdida de medidas reglamentarias.