

Finca, inmueble, propiedad...
pojęcie nieruchomości w
hiszpańskich aktach prawnych i
umowach

KONFERENCJA
Polskiego Towarzystwa Tłumaczy Przysięgłych i Specjalistycznych TEPIST
XXXVII WARSZTATY PRZEKŁADU SPECJALISTYCZNEGO
16 października 2023 r.
Anna Poławska

DESIGN

Polacy częściej niż w Polsce kupują mieszkania w Hiszpanii. Ogromny wzrost

GDY RYNEK NIERUCHOMOŚCI W POLSCE PRZEŻYWA POSUCHE, JEDNOCZEŚNIE KWITNIE W HISZPANII

Carl-J?rgen Bautsch / East News

13.03.2023



Gdy rynek nieruchomości w Polsce przeżywa posuchę, jednocześnie kwitnie w Hiszpanii i to między innymi za sprawą Polaków. Jak wynika z danych Pekao, w 2022 r. Polacy kupili w tym kraju o 160 proc. więcej mieszkań niż przed rokiem.

W 2022 r. deweloperzy działający na największych rynkach w Polsce sprzedali blisko 41 tys. mieszkań, o 38 proc. mniej niż przed rokiem, kiedy sprzedano ponad 65,5 tys. mieszkań — wynika z raportu firmy Otodom. Na mniejszą liczbę sprzedanych mieszkań wpłynęła wysoka inflacja, przez co 70 proc. osób, które planowały w 2022 r. wziąć kredyt na mieszkanie, obserwując sytuację na rynku, zrezygnowało z tego zamieru.

Okazuje się jednak, że Polacy częściej kupują mieszkania, ale w nie w Polsce, lecz w Hiszpanii. Z danych Biura Maklerskiego Pekao wynika, że w 2022 r. kupili w tym kraju o 161 proc. więcej mieszkań niż przed rokiem — w 2021 r. było ich 1,3 tys., a rok później już 3 tys.

NORMATIVA APLICABLE

- ❖ Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil ([https://www.boe.es/eli/es/rd/1889/07/24/\(1\)/con](https://www.boe.es/eli/es/rd/1889/07/24/(1)/con))
- ❖ Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (<https://www.boe.es/eli/es/rdlg/2004/03/05/1/con>)
- ❖ Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria ([https://www.boe.es/eli/es/d/1946/02/08/\(1\)/con](https://www.boe.es/eli/es/d/1946/02/08/(1)/con))
- ❖ Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (<https://www.boe.es/eli/es/rdlg/2015/10/30/7/con>)
- ❖ Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (<https://www.boe.es/eli/es/l/1960/07/21/49/con>)

FINCA/INMUEBLE EN EL CONTRATO DE COMPROVENTA

I.- Que la mercantil “■ S.L.”, tiene concedida, en exclusiva, la comercialización y gestión de la venta de los inmuebles a construir en el solar ubicado en Fuengirola, entre las calles Victoria y Molino, finca 12345 del registro de la propiedad I de Fuengirola.

La descrita finca se integra en el siguiente inmueble: CONJUNTO RESIDENCIAL EN PARCELA B-2, sita en la unidad de ejecución no. 3 del Plan Parcial del sector S-I „La Ceñuela” del P.G.M.O.U. de Estepona.

I). Que la mercantil "■, S.L.U." es dueña, en pleno dominio, de las siguientes fincas :

I).- URBANA: NÚMERO DOSCIENTOS VEINTICINCO. VIVIENDA denominada comercialmente 225, TIPO C3, en planta VEINTITRES de la ESCALERA DOS del Bloque DOS.

I.- Que el Sr. ■, es el propietario del pleno dominio de la siguiente finca:

URBANA.- VIVIENDA UNIFAMILIAR CONSTRUIDA sobre la parcela NÚMERO VEINTISIETE, situada en la Finca Los Flamingos II, término municipal de Benahavís.

FINCA/INMUEBLE EN EL CONTRATO DE COMPROVENTA

I. Que la VENDEDORA es propietaria en pleno dominio de la siguiente finca:

URBANA.- Parcela de terreno en territorio de Jávea, partida Mezquida de Les Pedres O Roig, tiene una superficie de ocho mil novecientos ochenta y siete metros y setenta y cinco decímetros cuadrados (8.987,75 m²). Está formada por la agrupación de las fincas registrales *, *, * y *.

I.- Que la sociedad Solmar 2013 S.L., es propietaria en pleno dominio, de la siguiente finca:

URBANA - Porción de terreno sita en término de Cambrils, Calle Acacias núm. 46 en la Urbanización La Llosa, de quinientos sesenta y cuatro metros con sesenta decímetros cuadrados (564.60 m²).

I. Que la Vendedora es titular del pleno dominio del siguiente bien inmueble (en adelante, la “Finca”): URBANA: **(descripción de la finca)

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad número dos de Mijas, al tomo *, libro *, folio *, finca registral *, inscripción I^a.

FINCA/INMUEBLE EN EL CONTRATO DE COMPROVENTA

I.- Que la Compañía Mercantil ■ S.L.U. es propietaria del siguiente **inmueble**:

DESCRIPCIÓN: **URBANA**. - FINCA Parcela sita en el sector UR-6 (Manzana BAI+BA2) de la urbanización Reserva del Higuerón en Fuengirola (Málaga). INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Fuengirola Número Dos, Finca nº 62731.

PRIMERO.- Que la Entidad ■ S.A. es dueña en pleno dominio y por el título que más adelante se dirá de la siguiente **propiedad**:

ENTIDAD NÚMERO CIENTO OCHO. **URBANA: VIVIENDA** 802 Planta Segunda del Bloque 8 del Conjunto Urbanístico THE LINKS II, con acceso independiente desde camino peatonal de la zona común del conjunto.

En particular, los propietarios están obligados a respetar las instalaciones generales o en provecho de otro propietario, ubicadas en su **propiedad**, y en concreto las acometidas para las conducciones de energía eléctrica, y agua situadas en los lindes delimitadores de las respectivas **propiedades privativas**.

finca



hiszpański



polski

...



Słownik



Przykłady

Tłumaczenia dla hasła „finca” w hiszpańsko » polski słowniku (Przełącz na polsko » hiszpański)

finca ['finka] RZ, rż.

1. **finca** (urbana):



finca

nieruchomość rż. miejska



finca

posesja rż.

2. **finca** (rústica):



finca

posiadłość rż. wiejska

Przykładowe zdania ze słowem finca

finca rústica

posiadłość rż. wiejska



deslindar una finca

wytyczać granicę posiadłości



<https://pl.pons.com/t%C5%82umaczenie/hiszpa%C5%84ski-polski/finca>

Ling.pl



finca

Słownik hiszpańsko-polski HaraldG

f nieruchomość f

posiadłość f ziemska

~ urbana budynek m mieszkalny

Słownik uniwersalny hiszpańsko-polski Copyright by Wydawnictwo HaraldG (autorzy: Abel A. Murcia Soriano, Katarzyna Moloniewicz)

f posiadłość f (w i e j s k a), willa z ogrodem

<https://ling.pl/słownik/hiszpa%C5%84ski-polski/finca>

finca

De *fincar*.

1. f. Propiedad inmueble, rústica o urbana.

<https://dle.rae.es/finca>



**FINCA
CORTESIN**

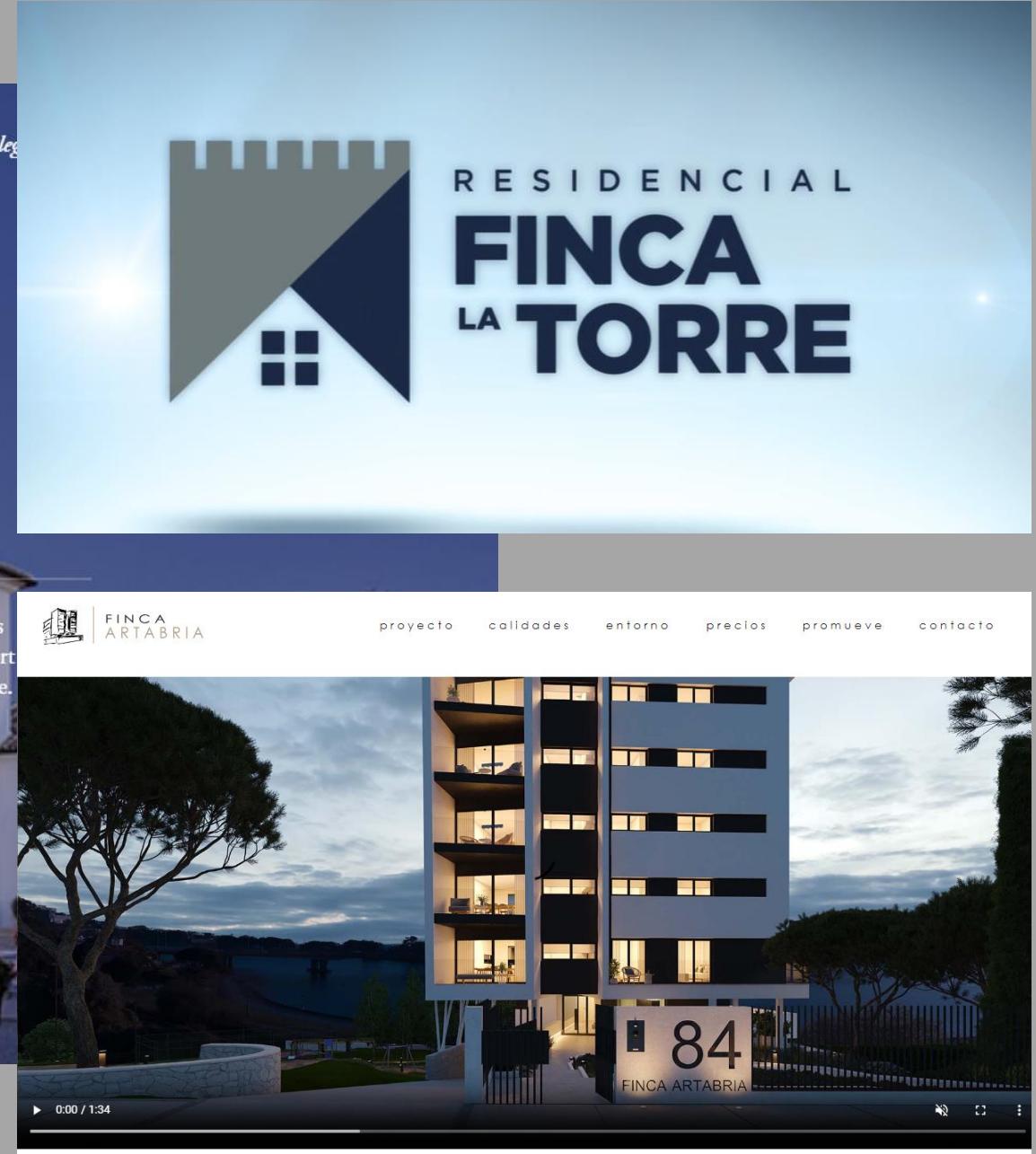
Resumen Las Residencias Finca Cortesin Alquileres Servicios y Privilegios

UN PROYECTO PARA VIVIR RODEADO DE LUJO

FINCA CORTESIN

Situados en una ubicación idílica, en la falda de las suaves colinas del sur de España, junto a un club de golf de primera clase, el resort y las villas de Finca Cortesin le ofrecen una experiencia inolvidable.

Háganos saber su interés | [Ver plan maestro](#)



**RESIDENCIAL
FINCA
LA TORRE**

**FINCA
ARTABRIA**

proyecto calidades entorno precios promueve contacto

84
FINCA ARTABRIA

▶ 0:00 / 1:34

Zapisz szukanie

Wpisz lokalizację lub numer nieruchomości

Maks. Cena: ▾

Sypialnie: ▾

Więcej Filtrów 2

Uporządkuj według

Mapa

Finki/domy-wiejskie na sprzedaż w Hiszpania

13 394 znalezionych | Hiszpania

+ Pokaż lokalizacje

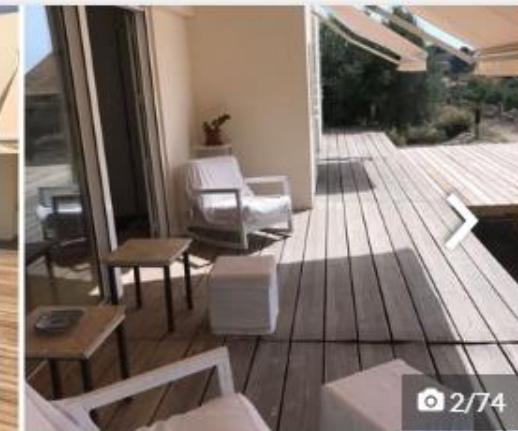


1 499 999 €

Finka/Dom wiejski na sprzedaż w Selva, Majorka

362 m² Konstrukcja 5 Sypialnie 4 Łazienki 2661 m² Działka

Mamy okazję zaoferować dom z majorkańskim charakterem, całkowicie zreformowany, położony w gminie Sencelles. Znajduje się on przy bardzo cichej ulicy wioski. Warto wspomnieć, że gmina... [Czytaj więcej](#)



250 000 € 324 995 €

Finka/Dom wiejski na sprzedaż w Miasto Murcja, Murcja

150 m² Konstrukcja 3 Sypialnie 3 Łazienki 12000 m² Działka

Wiejska willa w stylu Ibiza, zaprojektowana przez madryckiego artystę. Wspaniałe widoki na Mar Menor. Bardzo gustowny wystrój w płynnym stylu i dużej wielkości powierzchni mieszkalnej 150m².... [Czytaj więcej](#)

TYP NIERUCHOMOŚCI: **FINKA/POSIADŁOŚĆ WIEJSKA**

Sortuj wg

Mapa

Finka lub finca w Hiszpanii to szczególny typ nieruchomości o charakterze wiejskim. Finca to działka lub połaci ziemi, zwykle położonej na wsi lub na terenach wiejskich z dala od dużych aglomeracji miejskich w Hiszpanii. To tradycyjne hiszpańskie domostwo/gospodarstwo rolne/dom na wsi. Finka w Hiszpanii Zwykle hiszpańska finca lub finka posiada także zabudowania gospodarskie lub dom położony na dużej działce. Finca to – upraszczając – posiadłość wiejska, czasami z połacią ziemi uprawnej lub nie. Czasami znajduje się na niej sad, drzewka owocowe lub innego rodzaju uprawy i roślinność o charakterze śródziemnomorskim. Czasami winorośl lub ziemie leżąca odlogiem od wielu lat. Dostępne są finki zupełnie zruinowane i zniszczone, przeznaczone do remontu lub przebudowy. Finca w Hiszpanii to doskonała okazja do tzw. projektu dla inwestora i dla osoby szukających okazji do kupna domu do remontu w Hiszpanii w lokalizacjach z dala od wybrzeża i turystycznego zgiełku wybrzeża Hiszpanii.

W Hiszpanii dostępne są różnego rodzaju „finki”. Czasami są to nieruchomości historyczne, pałace lub zamki na sprzedaż, bogate posiadłości ziemskie z XVIII lub XIX wieku i starsze. Czasami na określenie finca używa się słowa hacjenda.

Jeżeli masz budżet i szczęście stania się właścicielem hiszpańskiej finca, nie ma nic bardziej „hiszpańskiego” niż typowo hiszpańska finca w spokojnej i cichej wiosce lub małym miasteczku na hiszpańskiej prowincji. Najlepiej na południu Hiszpanii.

A poniżej sprawdzisz ceny i aktualne oferty sprzedaży finek z hiszpańskiego rynku nieruchomości. Aktualne inwestycje w najlepszych lokalizacjach południowej Hiszpanii. Sprawdź najlepsze inwestycje z **biura nieruchomości Hiszpania** Casona. Pomyśl o fince w Hiszpanii jako inwestycji w zagraniczne nieruchomości. Sprawdź ceny finek w Hiszpanii, oraz aktualne oferty sprzedaży finek w Hiszpanii poniżej w naszej aktualnej ofercie inwestycyjnej.



Finca na obrzeżach Elche

5 4

€1,300,000



Willa w Castell de Castells

4 4

€595,000



Casa del Campo w Orihuela

5 4

€330,000

CONCEPTO DE FINCA

„Pues bien, definiéndose el derecho de propiedad sobre **bienes inmuebles**, además de por su contenido -esto es, por el haz o elenco de derechos y facultades que confiere a su titular- por su extensión material o superficial no existe, propiamente (con la excepción que luego veremos en materia urbanística), una definición legal del concepto de finca utilizándose de forma indistinta en nuestra legislación las expresiones de finca, inmueble, edificio y solar.

Si la finca material (esto es, como simple concepto de hecho, puramente físico y sobre el terreno) puede ser definida como un cuerpo específico individual y distinto de los demás existentes en un lugar o espacio geográfico delimitado que forma una unidad en el tráfico jurídico, constituido por la extensión superficial y los linderos que lo delimitan o aíslan de otros colindantes -en suma, una porción de terreno delimitada- desde el punto de vista legal en Derecho civil la noción de finca, como sinónimo de inmueble, se deduce del artículo 334 del Código Civil -en el que se habla, asimismo, de tierras, fundos y heredades- y es asimilable a la **finca física, material o natural, que comprende sus partes integrantes y pertenencias, es decir, además de su superficie, los edificios y construcciones adheridos al suelo y lo que esté debajo de ella** (artículos 334.1º y 350 del Código Civil).

En esta rama del Derecho además de nociones referidas a instituciones concretas, como el arrendamiento y el retracto (arrendatario o de colindantes) sin duda la más relevante es la de **finca registral o bien inmueble objeto de inscripción** en el Registro de la Propiedad.”

SENTENCIA NÚMERO 774/19 TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO SECCION SEGUNDA, Madrid, 23.12.2019

DEFINICIÓN DEL INMUEBLE EN EL CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL

❖ **Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil**
Artículo 334.

1. Son bienes inmuebles:

- 1.º **Las tierras, edificios, caminos y construcciones de todo género adheridas al suelo.**
- 2.º Los árboles y plantas y los frutos pendientes, mientras estuvieren unidos a la tierra o formaren parte integrante de un inmueble.
- 3.º 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.
- 4.º Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de uso u ornamentación, colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo.
- 5.º 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, y que directamente concurran a satisfacer las necesidades de la explotación misma.
- 6.º (Suprimido)
- 7.º Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse.
- 8.º Las minas, canteras y escoriales, mientras su materia permanece unida al yacimiento, y las aguas vivas o estancadas.
- 9.º 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.
10. Las concesiones administrativas de obras públicas y las servidumbres y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

FINCA – INMUEBLE – PREDIO

“Por otra parte, el legislador no formula un claro concepto de finca, y aunque ello se juzga favorablemente por la doctrina, sin embargo, obliga al intérprete a un serio esfuerzo reconstructivo. (...)

Para formular una noción exacta de finca en sentido registral parece necesario o al menos conveniente precisar la noción civil de finca. ¿Qué entiende por finca nuestro Código civil? Pero en vano buscaremos su concepto en este cuerpo legal; más aún, se trata de una terminología que no se utiliza con exclusividad por el propio legislador, quien en este punto, como en tantos otros, hace gala de gran variedad terminológica y de una rica sinonimia.”

García Cantero, Gabriel. 1966. La finca como objeto de derecho real. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* (marzo-abril 1966), (281-308)

FINCA – INMUEBLE – PREDIO

„W hiszpańskim kodeksie cywilnym znaleźć można dużą liczbę wyrazów wieloznacznych, na co wskazują m.in. Hernández Gil (1989: 376 -377) i Iturralde Sesma (1989: 49). (...)

Występowanie synonimów w obrębie jednego aktu prawnego jest zazwyczaj krytykowane, jednak nie potępią tego zjawiska Hernández Gil, który twierdzi, że Código Civil mimo ich występowania tworzy spójną całość. Wskazuje również, że zjawisko to nie wynika z niedbałości redakcyjnej autorów, ale w niektórych wypadkach raczej z chęci używania urozmaiconego języka i niepowtarzania tych samych wyrazów w bliskim sąsiedztwie (Hernández Gil 1989: 376-377 i 393). Przykładem synonimów występujących w C.c. mogą być następujące terminy:

- (i) **propiedad /dominio ‘własność’** (Ortiz Sánchez, Pérez Pino 2008: 144),
- (ii) **partícipes/codueños/copropietarios/interesados en la cosa común/interesados** (Hernández Gil 1989: 376),
- (iii) **finca/ predio ‘grunt’** (Hernández Gil 1989: 376),
- (iv) **bienes/cosas/objetos ‘dobra/rzeczy/przedmioty’** (Iturralde Sesma 1989: 49)."

Nowak-Michalska, Joanna. 2011. *Modalność deontyczna w języku prawa na przykładzie polskiego i hiszpańskiego kodeksu cywilnego*. Praca doktorska. Uniwersytet im. Adama Mickiewicza, <http://hdl.handle.net/10593/1002>

FINCA – INMUEBLE – PREDIO

❖ Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil

CAPÍTULO I

De las servidumbres en general

Sección I.^a De las diferentes clases de servidumbres que pueden establecerse sobre las fincas

Artículo 530.

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**.

Artículo 531.

También pueden establecerse servidumbres en provecho de una o más personas, o de una comunidad, a quienes no pertenezca la **finca** gravada.

INMUEBLE Y FINCA EN LA LEY DEL CATASTRO INMOBILIARIO

❖ **Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario**

Artículo 6. Concepto y clases de bienes inmuebles.

1. A los exclusivos efectos catastrales, tiene la consideración de bien inmueble la parcela o porción de suelo de una misma naturaleza, enclavada en un término municipal y cerrada por una línea poligonal que delimita, a tales efectos, el ámbito espacial del derecho de propiedad de un propietario o de varios pro indiviso y, en su caso, las construcciones emplazadas en dicho ámbito, cualquiera que sea su dueño, y con independencia de otros derechos que recaigan sobre el inmueble.

2. Tendrán también la consideración de bienes inmuebles:

a) Los diferentes elementos privativos que sean susceptibles de aprovechamiento independiente, sometidos al régimen especial de propiedad horizontal, así como el conjunto constituido por diferentes elementos privativos mutuamente vinculados y adquiridos en unidad de acto y, en las condiciones que reglamentariamente se determinen, los trasteros y las plazas de estacionamiento en pro indiviso adscritos al uso y disfrute exclusivo y permanente de un titular. (...)

Artículo 18. Procedimientos de subsanación de discrepancias y de rectificación.

(...) La descripción de la configuración y superficie del **inmueble** conforme a la certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada a la que se hace referencia en los párrafos b) y c) se incorporará en los asientos de las **fincas** ya inscritas en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de las funciones que correspondan al registrador en el ejercicio de sus competencias. (...)

FINCA

Diccionario panhispánico del español jurídico (dpej.rae.es):

finca

Adm. Unidad de suelo o de subsuelo atribuida exclusivamente a un propietario.

• *TRLs, art. 17.1 a).*

❖ **Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.**

Artículo 26. Formación de fincas y parcelas, relación entre ellas y complejos inmobiliarios.

I. Constituye:

- a) **Finca:** la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de **finca registral**.
- b) **Parcela:** la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

FINCA REGISTRAL

❖ Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.

Artículo 8

(...)

Se inscribirán como una sola **finca** bajo un mismo número:

Primero.—El **territorio, término redondo o lugar** de cada foral en Galicia o Asturias, siempre que reconozcan un solo dueño directo o varios proindiviso, aunque esté dividido en suertes o porciones (...).

Segundo.— Toda **explotación agrícola**, con o sin casa de labor, que forme una unidad orgánica, aunque esté constituida por predios no colindantes, y las explotaciones industriales que formen un cuerpo de bienes unidos o dependientes entre sí.

Tercero.— Las **fincas urbanas y edificios en general**, aunque pertenezcan a diferentes dueños en dominio pleno o menos pleno.

Cuarto.— Los **edificios en régimen de propiedad por pisos cuya construcción esté concluida o, por lo menos, comenzada**.

En la inscripción se describirán, con las circunstancias prescritas por la Ley, además del inmueble en su conjunto, sus distintos pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, asignando a éstos un número correlativo, escrito en letra y la cuota de participación que a cada uno corresponde en relación con el inmueble. En la inscripción del solar o del edificio en conjunto se harán constar los pisos meramente proyectados.

(...)

Quinto.— Los **pisos o locales de un edificio en régimen de propiedad horizontal**, siempre que conste previamente en la inscripción del inmueble la constitución de dicho régimen.

(...)

CRU, IDUFIR, REFERENCIA CATASTRAL

Identificación en el Registro de la Propiedad [Rejestr Własności / Księgi Wieczyste]

- Inmuebles inscritos antes de 2008:
 - número de registro compuesto por el tomo, libro, folio, inscripción y fecha
- 2008 – 2016:
 - **IDUFIR (Identificador Único de Fincas Registrales)**
 - código numérico de 14 dígitos, único, exclusivo e invariable de cada propiedad en todos los registros de la propiedad del territorio español
- inmuebles inscritos a partir de 2016:
 - **CRU (Código Registral Único)**
 - equivalente al IDUFIR, se compone de 14 dígitos

ASPECTO
REGISTRAL

Identificación en el Catastro Inmobiliario [Kataster / Ewidencja Nieruchomości]

- **REFERENCIA CATASTRAL**
 - identificador oficial y obligatorio de los **bienes inmuebles** en el Catastro Inmobiliario
 - código alfanumérico de 20 caracteres, asignado por el Catastro de manera que todo inmueble debe tener una única referencia catastral que permita situarlo inequívocamente en la cartografía catastral

ASPECTO
MATERIAL

NIERUCHOMOŚĆ w polskim systemie prawnym

❖ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny

Art. 46.

§ 1. Nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

- grunty
- budynki
- lokale

❖ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece

Art. I.

1. Księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości.
2. Księgi wieczyste zakłada i prowadzi się dla nieruchomości.

Art. 24.

1. Dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej. Dotyczy to także nieruchomości lokalowych oraz nieruchomości, w których nieruchomości lokalowe zostały wyodrębnione.

INMUEBLES URBANOS Y RÚSTICOS

❖ **Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario**

Artículo 7. Bienes inmuebles urbanos y rústicos.

1. El carácter urbano o rústico del inmueble dependerá de la naturaleza de su suelo.

2. Se entiende por suelo de naturaleza urbana:

- a) El clasificado o definido por el planeamiento urbanístico como urbano, urbanizado o equivalente.
- b) Los terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aprobados prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados y se hayan establecido para ellos las determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.
- c) El integrado de forma efectiva en la trama de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.
- d) El ocupado por los núcleos o asentamientos de población aislados, en su caso, del núcleo principal, cualquiera que sea el hábitat en el que se localicen y con independencia del grado de concentración de las edificaciones.
- e) El suelo ya transformado por contar con los servicios urbanos establecidos por la legislación urbanística o, en su defecto, por disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.
- f) El que esté consolidado por la edificación, en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística. Se exceptúa de la consideración de suelo de naturaleza urbana el que integre los bienes inmuebles de características especiales.

3. Se entiende por suelo de naturaleza rústica aquel que no sea de naturaleza urbana conforme a lo dispuesto en el apartado anterior, ni esté integrado en un bien inmueble de características especiales.

SUELO RURAL

❖ **Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**

Artículo 21. Situaciones básicas del suelo.

I. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de **suelo rural**:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

SUELO URBANIZADO

❖ **Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**

Artículo 21. Situaciones básicas del suelo.

(...)

3. Se encuentra en la situación de **suelo urbanizado** el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.
- b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.
- c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.

VIVIENDA

❖ Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León

Artículo 3. Concepto de vivienda y anejos.

1. A los efectos de esta ley, se entiende por vivienda la edificación habitable destinada a residencia de las personas físicas, independientemente de su titularidad jurídica.
2. Las viviendas deberán reunir los requisitos de calidad, diseño, superficie, uso, entorno y ubicación que se establezcan en la presente ley y en su desarrollo reglamentario.
3. A los efectos de esta ley, tendrán la consideración de anejos, los garajes, trasteros y otros elementos vinculados o no a la vivienda.

❖ Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda (Parlamento de Cataluña)

- a) Vivienda: toda edificación fija destinada a que residan en ella personas físicas o utilizada con este fin, incluidos los espacios y servicios comunes del inmueble en el que está situada y los anexos que están vinculados al mismo, si acredita el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad que fija la presente ley y la normativa que la desarrolle y cumple la función social de aportar a las personas que residen en ella el espacio, las instalaciones y los medios materiales necesarios para satisfacer sus necesidades personales ordinarias de habitación.

POLSKIE DEFINICJE

lokal mieszkalny	<ul style="list-style-type: none">• Ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, art. 5 pkt 2)<ul style="list-style-type: none">➤ lokal mieszkalny – samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048), z wyłączeniem lokali o przeznaczeniu na cele inne niż mieszkalne;• Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, art. 2 ust. 2<ul style="list-style-type: none">➤ Samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.
pomieszczenia przynależne	<ul style="list-style-type: none">• Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, art. 2 ust. 4<ul style="list-style-type: none">➤ Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane dalej „pomieszczeniami przynależnymi”.
dom jednorodzinny	<ul style="list-style-type: none">• Ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, art. 5 pkt 4)<ul style="list-style-type: none">➤ dom jednorodzinny – budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;• Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, art. 3 pkt 2a<ul style="list-style-type: none">➤ [budynek mieszkalny jednorodzinny] – należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielna całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;

DIVISIÓN HORIZONTAL

CONCEPTO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

❖ Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil

([https://www.boe.es/eli/es/rd/1889/07/24/\(1\)/con](https://www.boe.es/eli/es/rd/1889/07/24/(1)/con))

➤ Artículo 396.

Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elemento de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquéllos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles.

Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable.

En caso de enajenación de un piso o local, los dueños de los demás, por este solo título, no tendrán derecho de tanteo ni de retracto.

(...)

DIVISIÓN HORIZONTAL

❖ Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal

Artículo primero.

La presente Ley tiene por objeto la regulación de la forma especial de propiedad establecida en el artículo 396 del Código Civil, que se denomina propiedad horizontal.

A efectos de esta Ley tendrán también la consideración de locales aquellas partes de un edificio que sean susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida a un elemento común de aquél o a la vía pública.

➤ CAPÍTULO II. Del régimen de la propiedad por pisos o locales.

Artículo tercero. En el régimen de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil corresponde a cada piso o local:

a) **El derecho singular y exclusivo de propiedad** sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como el de los anejos que expresamente hayan sido señalados en el título, aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado.

b) **La copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes.**

A cada piso o local se atribuirá una **cuota de participación** con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. **Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad.** (...)

Cada propietario puede libremente disponer de su derecho, sin poder separar los elementos que lo integran y sin que la transmisión del disfrute afecte a las obligaciones derivadas de este régimen de propiedad.

ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALU

❖ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokalni

➤ Art. 2

2. **Samodzielnym lokalem mieszkalnym**, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnego lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.
(...)

4. Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, **pomieszczenia**, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane dalej „**pomieszczeniami przynależnymi**”.

➤ Art. 3.

1. W razie **wyodrębnienia własności lokalni** właścielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związanego z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali.

2. **Nieruchomość wspólną** stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścielni lokali.

3. **Udział** właścielni lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

(...)

Rozdział 2 . Ustanowienie własności lokalni

Art. 7.

1. Odrębna własność lokalu można ustanowić w drodze umowy, a także jednostronnej czynności prawnej właścielni nieruchomości albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność.

2. Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalni powinna być dokonana w formie aktu notarialnego; do powstania tej własności niezbędny jest wpis do księgi wieczystej.

(...)

Art. 8. 1. Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna określać w szczególności:

- 1) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
- 2) wielkość udziałów przypadających właścielni poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej.
2. Współwłaściciele mogą w umowie określić także sposób zarządu nieruchomości wspólnej.

Anna Poławska
biuro@annapolawska.pl