

Protección de la propiedad

Lección 18

Protección

- Acciones para la protección del derecho de propiedad:
 - Reivindicatoria (recuperar).
 - Declarativa (declaración de propiedad sin condena a restitución).
 - Negatoria (negación del derecho de otro).
 - Publiciana (protección del poseedor que está usucapiendo con ficción a su favor al tener mejor derecho a poseer).
 - Cerramiento de fincas.
 - Tercería de dominio (levantamiento de embargo por deudas de otro sobre bien que es de su propiedad).
- Acciones para la protección de derechos reales, no sólo la propiedad:
 - Exhibición.
 - Deslinde.
 - Amojonamiento.

Acción reivindicatoria I

- **Fin:** obtener la restitución del bien al propietario: 348.2 CC.
 - 1. Reconocimiento del derecho de propiedad.
 - 2. Restitución de la cosa.
- Distinción con la **acción declarativa**: mera declaración o reconocimiento de la situación de propiedad, discutida por otro. La declarativa es admitida por la jurisprudencia (propiedad u otro derecho real).
- Acción reivindicatoria: es de condena y de carácter restitutorio, real y ejercitable erga omnes. **Prescribe** a los 30 años: 1963 CC 6: 1962 CC: una opción: sólo plazos en caso de usucapión por otro sujeto; otra: en todo caso prescribe.
- **Requisitos:**
 - 1. Acreditación de la condición del dominio del demandante.
 - 2. Identificación del bien sobre el que se reclama la propiedad.
 - 3. Posesión por el demandado que es poseedor sin derecho.

Acción reivindicatoria II

- **1. Reivindicante es dueño.** (también nudo propietario y comunero, y propietario con título anulable no anulado)
- No posee la cosa (no la poseía o la perdió o entregó a otro o le han privado de ella).
- Debe probar que es dueño: LEC 217. El demandado debe destruir esta prueba para lograr la defensa de su pretensión (no prueba que él es dueño a su vez). También hay acción reivindicatoria si sólo se reclama la entrega pero se demostró la propiedad antes de la acción (declarativa). La prueba es de dominio, no de mejor derecho, y el dominio referido antes de ejercitar la acción al reivindicante, en el momento que ejercita, no después (se presume que lo sigue teniendo salvo prueba en contra). En adquisición originaria prueba el hecho, en adquisición derivativa prueba el hecho y la propiedad del transmitente hasta el plazo de usucapión (esta prueba diabólica es suavizada por doctrina y jurisprudencia). Si el demandante no prueba su dominio se absuelve al demandado aunque posea sin título.

Acción reivindicatoria III

- Medios de prueba: Título: justificación de la propiedad por cualquier medio. Cualquier medio de prueba, no es preciso documental. No basta adquisición a través de herencia, es precisa prueba de la propiedad del causante si se la dejó en particular o sólo hay un heredero y en caso de que sean varios se requiere además prueba de la adjudicación a través de la partición hereditaria. Si el reivindicante lo es de un bien ganancial debe probar la adquisición por la sociedad de gananciales y la adjudicación del mismo en la herencia del cónyuge difunto. Solo se admite como prueba la inscripción como propietario en Registros públicos que presuman iuris tantum que lo inscrito pertenece al titular.
- Presunciones: Se facilita la prueba por presunciones de dominio.
 - Bienes muebles: art. 464, basta prueba de posesión adquirida onerosa y de buena fe en concepto de dueño (presunción de buena fe del 434). Si el que se opone prueba lo mismo, el reivindicante debe probar que la perdió o fue privado de ella ilegalmente. Se produce en supuestos de reivindicación a un poseedor, que no prospera en caso de poseedor a título de dueño de buena fe, salvo que la cosa se hubiera perdido o fuera objeto de privación ilegal. Posesión de buena fe facilita la prueba del dominio. Presunción del art. 449 respecto de los muebles que se encuentran en un inmueble. El CC presume la posesión, y si ésta es a título de dueño se presume su propiedad:448.

Acción reivindicatoria IV

- Bienes inmuebles: La inscripción en el Registro de la propiedad de la titularidad de un derecho real presume que existe y pertenece al titular: 38 LH: "*A todos los efectos legales se presumirá que los Derechos Reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo*". En la práctica este artículo 38 lleva a la inversión de la carga de la prueba, el demandante prueba la inscripción y el demandado combate al legitimidad del título para destruir la presunción. Según la jurisprudencia se debe perseguir la reivindicación y la nulidad del título, aunque se presume lo segundo en la reivindicación al titular registral. Ley 366 Navarra. Ley 5/2006, art. 544. 1 a 3 del CC Catalán.
- En muebles e inmuebles. Se presume que el que posee como titular de un derecho es titular: 448 CC.

Acción reivindicatoria V

- **2. Bien sobre el que se reclama la propiedad.**
- Bien concreto, identificado y determinado, nunca genérico.
- **3. Posesión del demandado (poseedor sin derecho). Posesión actual e indebida**
- Poseedor: art. 348.2, debe ser actual de hecho o de derecho. La actualidad se refiere al momento de interposición de la acción, aunque después se trasmita a otro (en este caso se reivindica a éste también, ya que sino aunque prospere la acción sólo se podrán indemnizar daños y perjuicios pero no restituir la cosa que posee un tercero – salvo reivindicatoria frente a él-). Ver CC italiano en manual exige que el demandado reclame al tercero poseedor a su costa o abone valor del bien y daños y perjuicios.
- Reivindicante reclama al poseedor sin derecho, probando su posesión, no que no tenga derecho. El demandado prueba su derecho a poseer. Puede darse el supuesto de que tenga derecho a posesión siendo propietario el reivindicante (por derecho de crédito o real limitado), en cuyo caso habrá que discutir cual título es válido (según la jurisprudencia hay que instar previa o conjuntamente la nulidad del título del actor con intervención de los que fueron parte en su creación, salvo excepciones).

Acción reivindicatoria VI

- **Efectos de la acción:** sentencia de condena que obliga a la restitución de cosa, accesiones y frutos (salvo los derivados de posesión de buena fe) e indemnizaciones.
- **Casos de irreivindicabilidad:** En inmuebles: el tercero hipotecario protegido por el art. 34.1 LH. *“el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no constan en el mismo Registro.”* art. 464 CC: en muebles el poseedor de buena fe a título oneroso de cosa que no ha sido perdida ni procede de privación ilegal del dueño.
- Casos de **irreivindicabilidad con condiciones (hay que restituir precio):** 464.2 y 3 CC: cosa perdida o fruto de privación ilegal que el poseedor adquiere de buena fe en venta pública o empeñada en Monte de Piedad.

Acción declarativa

- Admitida por TS, con base en el 348 del CC en que se fundamentan todas las acciones que tutelan el dominio. Acción real.
- Fin: condena del demandado al reconocimiento de la propiedad del demandante, sin recuperación del bien. Que se declare que soy dueño y libre de cargas.
- Requisitos: 1. prueba del dominio, 2. identificación exacta de la cosa. No precisa posesión del demandado (si en reivindicatoria).
- Legitimado activo: el dueño. Legitimado pasivo: el que niegue su derecho.
- En la práctica: se presenta junto a la reivindicatoria o en oposición a ésta (oposición de usucapión y declaración de ésta), junto a rectificación de asiento registral inexacto, o con acción negatoria.

Acción negatoria

- Fin: Defensa del dominio, ausencia de gravámenes, declaración de no haber lugar al derecho de otro, y cese del mismo. Protección frente a perturbación parcial. Es declarativa en sentido negativo, se persigue la declaración de inexistencia de derechos sobre cosa ajena a favor de terceros (usufructo, servidumbre, hipoteca u otro derecho real en cosa ajena).
- La admite doctrina y jurisprudencia sin reflejo expreso en el CC. Ley 5/2006, art. 544. 1 a 3 del CC Catalán, art. 544, apartados 4 a 7.
- Requisitos:
 - La exige el propietario, que justifica ser dueño, (según Albaladejo también el titular de derecho real limitado afectado por la perturbación), y prueba la perturbación del demandado (presunto ejercicio de un derecho real como perturbaciones de hecho o basadas en un derecho de crédito) .
- El propietario prueba la perturbación y prueba su propiedad, que se presume libre. Prueba del gravamen: demandado. Discusión sobre si también pueden ejercitarla o no los titulares de Derechos Reales limitados.
- Efectos: negación del derecho real limitado, a veces cese de perturbación actual y para el futuro, y en su caso indemnización por daños y perjuicios.
- Frecuencia: inmuebles. Plazos de prescripción de acciones reales.

Acción de cerramiento de fincas

- Facultad de cerramiento de fincas corresponde al dueño. Ante la oposición al cerramiento puede acudir a los tribunales y ejercitar la acción de cierre.
- Rústicas: 388 CC. Ley 348 Compilación Navarra. Ley 5/2006 de Cataluña, art. 544-8.
- No rústicas: también.

Acción publiciana

- En Derecho Romano se concedía al poseedor de buena fe y con justa causa que no había completado el plazo de usucapión, fingiéndose que había transcurrido éste. Resolvía la dificultad en la prueba de dominio.
- Finalidad: Protección del poseedor que va a usucapir para recobrar el bien de otro sujeto con peor derecho.
- La admite doctrina y jurisprudencia sin reflejo expreso en el CC.
- Doctrina y jurisprudencia contradictorias. Unos: si y con entidad propia (D.P y G). Otros: se incluye en la reivindicatoria, admitiendo que pueda reivindicar quien tenga mejor derecho aunque no sea dueño. Otros: no se admite (Albaladejo, argumentos manual: 348, protección interdictal para la posesión con plazos que dependen del derecho a poseer del sujeto).
- Si no se admite, sólo le queda el interdicto de recobrar

Tercería de dominio

- Acción del propietario para evitar la pérdida de su derecho a consecuencia del embargo y ejecución judicial sobre el bien en un procedimiento contra otro sujeto.
- Regulación: art. 595 y ss LEC.
- Jurisprudencia: una opinión considera que es un tipo de reivindicación; otra no, se persigue declaración de propiedad y levantamiento del embargo, no la recuperación del bien.
- Requisitos del ejercicio de tercería:
 - Justo título de dominio. Era propietario desde antes del embargo (adquisición anterior al embargo, tanto si se registró antes del embargo como si éste se anotó antes que la adquisición) y es ajeno a la deuda que ha provocado el embargo.
 - Identificación del bien.
 - Embargo verificado para asegurar responsabilidades ajenas al tercerista.

Acciones no privativas de la propiedad I

- **Ad exhibendum**, para la exhibición de cosa mueble y averiguar quien es el poseedor. La puede pedir cualquiera que se proponga demandar en relación con la cosa, incluso aunque la acción no sea real.
- **Acción de deslinde y amojonamiento**: Fijación y señalamiento de límites.
- Regulación: CC. Compilación Navarra ley 349, CC Catalán art. 544-9 y ss.
- El deslinde puede ser contractual (transacción entre las partes), a través de jurisdicción voluntaria (si ninguno de los interesados se opone, LEC 2061 a 2070, ante el juez, acto protocolizado ante notario e inscrita en el Registro de propiedad) o en juicio contencioso-administrativo -no hay acuerdo entre los interesados, y resuelve el juez:
- Legitimación activa en caso de juicio: dueño o cualquier titular de derecho real sobre la finca. Legitimación pasiva: propietario o titular de derecho real sobre la otra finca.

Acciones no privativas de la propiedad II

- Criterios de resolución: art. 385 (título o posesión), 386 (otro medio de prueba o en partes iguales), 387 CC: (proporcionalmente según títulos distintos)-. La sentencia o acto obliga a todos los intervinientes. Corresponde a (384 CC): el dueño o a cualquier titular de derechos reales, en principio sólo los que tienen el uso y disfrute de la cosa. La acción es imprescriptible, pero no impide la usucapión.
- La acción de deslinde se ejercita cuando hay duda sobre la línea de división de 2 fincas (no decide sobre la propiedad, se concede a cada propietario la parte que parece que le pertenece, si decide sobre la propiedad es reivindicatoria).
- sobre gastos hay dos opciones: para todos o sólo para el que la pidió.
- La acción de amojonamiento persigue el reflejo externo respecto de un deslinde en el que hay cierta una seguridad, sin duda.
- En la práctica generalmente la acción de deslinde se ejercita de forma previa o simultánea a la reivindicación de la cosa (si no hay deslinde no hay cosa determinada e identificada). También puede ser simultáneo el deslinde a la acción declarativa.