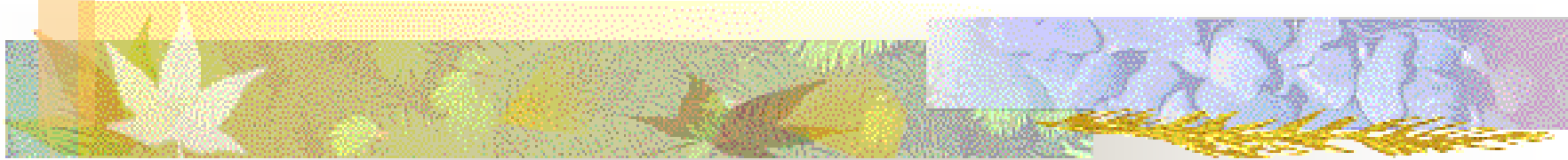


Modos de adquirir la propiedad





Accesión

- En general se adquiere por el dueño de una cosa matriz los frutos de la misma (producción con base en disfrute) o lo que se incorpora a ella (incorporación). 353 CC.
- **Naturaleza:** discusión sobre modo de adquirir o facultad del dominio o ambas circunstancias. D.P y G advierten que no se puede construir una teoría unitaria, son fenómenos que modifican las cosas y las relaciones jurídicas sobre las mismas por el conflicto de interés generado. La idea de importancia de la cosa principal es la que subyace, teniendo en cuenta la buena o mala fe, salvo los supuestos en que la separación es posible ya que en ellos no se produce la accesión.
- **Principios rectores:** principalidad, buena o mala fe.
- **Fundamento** según el CC: derecho de disfrute de la propiedad tiene como consecuencia la propiedad de los frutos, que no son accesorios o subordinados sino generados por ella. Las cosas que se unen a otra más importante deben ser propiedad del dueño de la principal, y lo mejor es no separarlas.



Accesión II

- **Tipos de accesión:**
 - Por producción.
 - Por incorporación:
 - A. De inmueble a inmueble.
 - B. De mueble a inmueble.
 - C. De mueble a mueble.



A. Adquisición de inmueble a inmueble

- **Adquisición de inmueble a inmueble.**
- Son 4 supuestos: aluvión, avulsión, mutación de cauce e isla.
 - **Aluvión:** incremento de tierra de los terrenos de las riberas de ríos por la corriente normal de las aguas: pertenecen al dueño del terreno que recibe: 366. No en estanques y lagunas lo que se descubre por disminución de aguas: 367.
 - **Avulsión:** incremento de porciones de terreno o árboles arrancados (no ramas o leñas) por la violencia de las aguas pertenecen al antiguo dueño, aunque pasado un mes sin reclamar y llevarlo a su terreno son propiedad del nuevo propietario (plazo de 1 mes no se aplica a otros bienes): 368, 369. También se aplica la regla a terremotos.



A. Adquisición de inmueble a inmueble

II

- **Mutación de cauce:** En cauces de dominio público el cauce abandonado por las aguas de modo natural pertenecen a los dueños de los terrenos que lo incorporan: 370, y el nuevo pasa al dominio público: 372. En cauces de dominio privado el abandonado sigue perteneciendo al mismo dueño del cauce.
- **Formación de isla:** Islas en mar territorial o ríos navegables y flotables pertenecen al estado: 371. Ríos de otro tipo pertenecen al dueño de las orillas más cercanas: 373. Terreno separado por la corriente de un río sigue perteneciendo a su dueño: 374.



B. Adquisición de mueble a inmueble

- **Adquisición de mueble a inmueble: artificial o industrial en inmuebles.**
- Son tres tipos: Edificación (construcción), plantación y siembra: art. 358 y ss CC en inmueble ajeno pertenecen al dueño de éste ya que el suelo es más importante, estable y fijo.
- Se presume edificado, plantado y sembrado por el dueño: 359 CC.
- Si no coinciden dueño del suelo y quien edifica, planta o siembra la solución es la propiedad del dueño del suelo que indemnizará el valor de lo edificado según los casos: tres hipótesis salvo que sea un supuesto regulado específicamente de otra forma (usufructo, arrendamiento, poseedor vencido después...). Quedan fuera también los supuestos de acuerdo previo entre el dueño del suelo y el que construye en él: Los supuestos a estudiar son tres:
 - 1. Incorporación en suelo propio con materiales ajenos.
 - 2. Incorporación en suelo ajeno con materiales propios.
 - 3. Incorporación en suelo ajeno con materiales ajenos.



B. Adquisición de mueble a inmueble II

- 1. **Incorporación en suelo propio, con materiales ajenos:** El propietario que directamente o por otro incorpora construcción, plantación u obra con materiales ajenos.
 - A. Buena fe: debe abonar el valor de materiales según 360 1. B.
 - Mala fe: abono de valor de materiales y daños y perjuicios según 360 2. El dueño de materiales puede retirarlos sin menoscabo o perecimiento de la obra. Si hay buena fe del dueño del suelo y mala fe del de los materiales podría perderlos sin indemnización.

B. Adquisición de mueble a inmueble

III

- 2. **Incorporación en suelo ajeno, con materiales propios (arrendatario):**
 - A. Buena fe: según 361, el dueño del terreno puede optar por hacer suyos los materiales indemnizando (lo necesario y útil según 453 y 454 CC, no aplicándose el derecho de retención) o pedirle el precio del terreno o la renta de la siembra – misma regla en Ley 5/2006 catalana, art. 542-6-. Mientras no se resuelve el tercero es poseedor del terreno y propietario de construcción (D.P y G); no según otros como Lacruz–situación de pendencia-; otra opción: automaticidad de la adquisición. Estudio en Lacruz: división de dominio.
 - B. Mala fe: El dueño opta entre hacer suyo lo incorporado sin pagarlo (362) o bien pedir su demolición a costa del otro (363), y además daños y perjuicios (1902). Otros autores admiten que también podría pedir precio del terreno o pago de la renta como en buena fé, Albaladejo opina que no y además en la hipótesis de buena fe la opción de compra o renta no es obligatoria para el propietario de materiales. –compil. Navarra, Ley 278- (para Lacruz si es obligatoria). Mala fe de ambos: compensación de culpas, como si tuvieran buena fe, art. 364 CC.
 - Dueño del suelo de mala fe, y buena fe del dueño de materiales: resarcimiento según art. 360.

B. Adquisición de mueble a inmueble

IV

- Cabe también la incorporación en suelo ajeno con materiales propios por extralimitación de la construcción vecina única que invade el terreno del otro. Según la jurisprudencia (elaboración, Lacruz), en caso de buena fe debe mantenerse la construcción y la propiedad del todo pasa al dueño de la cosa más importante: **ACCESIÓN INVERTIDA O INVERSA** ya que el dueño de la construcción adquiere el terreno, pagándolo e indemnizando cualquier daño producido en contra del principio de superficie cede al suelo (excepción al art. 361 CC).
- Según Albaladejo, en caso de mala fe el dueño del terreno puede optar entre el valor del mismo o exigir la demolición de lo construido con indemnización de daños (361, 363) –otros (D.P y G) matizan que el dueño del terreno puede pedir el precio de éste y los daños o adquirir todo el edificio y su suelo. Albaladejo expone sus argumentos: hay mala fe del constructor, probada ya que se presume la buena fe, es su culpa, y el dueño del terreno quizá quiera quedarse como estaba y tiene buena fe (si los dos actúan de mala fe se entiende como de buena: 364). Si actúa de mala fe el dueño de los materiales y no el del terreno: pierde éstos sin derecho a indemnización.



B. Adquisición de mueble a inmueble V

- 3. Incorporación en suelo ajeno con materiales ajenos: 3 sujetos: suelo, materiales y construcción.
- Art. 365 CC: Sin mala fe del tercero (el dueño de los materiales), el dueño del terreno responde de su valor subsidiariamente sólo si el que los empleó no tiene con que pagarlos y si el dueño del terreno no hace uso del derecho de exigir la demolición según el 363. Conclusión: El dueño de los materiales puede retirarlos si no hay menoscabo; Si no pueden retirarse, el constructor responde de su valor (con mala fe también indemniza d y p); el dueño de terreno tiene responsabilidad subsidiaria y se hace propietario de lo construido.
- Siempre si un sujeto actúa de mala fe hay indemnización de daños y perjuicios.



C. Adesión de mueble a mueble

- **Adesión de mueble a mueble.**
 - Unión.
 - Mezcla: copropiedad.
 - Especificación: no incorporación.



C. Adhesión de mueble a mueble II

- **Unión** de dos cosas muebles heterogéneas de distinto dueño formando un todo inseparable pero no se confunden (dos vigas forman un forjado, se tiñe tela ajena con tinte propio). Se aplican las siguientes reglas:
 - 1. Acuerdo (1255).
 - 2. Si no hay mala fe, el de la principal adquiere la otra indemnizando a su propietario (375). La principal es la más importante, y en su defecto la de más valor o de más volumen (376, 377). Indemnización según 380: cosa igual en especie y valor o su precio.



C. Adhesión de mueble a mueble III

■ Excepciones:

- unión no inseparable (378.1º se separa).
- cosa incorporada a otra más preciosa que ésta (378.2º, se separa con menoscabo de la 2º).
- Mala fe del dueño de la menos importante, la pierde y debe indemnizar perjuicios: 379.1º
- Mala fe del dueño de la más importante, el otro puede optar entre que le paguen su valor o la separación de las cosas aunque la principal se destruya, y en ambos casos indemnización de daños y perjuicios: 379.2º.
- Mala fe de ambos, como buena fe: 379.3º.



C. Adquisición de mueble a mueble IV

- **Mezcla:** unión de dos cosas de igual o diferente especie que se confunden (vino, aleaciones de metales) inseparables sin detrimento que forma un todo homogéneo, cada propietario adquiere un derecho proporcional a la parte que le corresponda en caso de mezcla por uno que actúa de buena fe: 381 y 382. Mala fe de uno le hace perder la cosa mezclada e indemnizar los perjuicios causados: 382.2; mala fe de dos como si fuera buena: 379.3.
- **Especificación:** obra nueva empleando materia ajena (artesanía, oficios manuales –elaboración de vino, pan, mesa). Con buena fe se atribuye al dueño de la más importante indemnizando al otro: 383.1 y 2 (la obra, o la materia si ésta tiene más valor). Con mala fe el dueño de la materia se queda con obra sin pagar nada o exige al de la obra la indemnización de la materia y los perjuicios causados. Como mala fe de los dos como buena: 379.3



Ocupación

- **Ocupación:** Negocio jurídico que consiste en la toma de posesión de una cosa mueble sin dueño, con ánimo de ser propietario de ella. 610 CC.
- **Requisitos:** Del sujeto y del objeto.
- Del objeto: : Cosas sin dueño
 - Objeto apropiable, dentro del comercio y susceptible de propiedad privada.
 - Objeto que carece de dueño: res nullius desde el origen, o por pérdida involuntaria o abandono. Distinción entre cosas presumiblemente perdidas que deben entregarse al anterior poseedor o la autoridad, no es lícito quedárselas (sólo se adquiere la propiedad por usucapión extraordinaria), y presumiblemente abandonadas respecto de las que es lícito quedárselas y si no tiene dueño ocuparlas (se adquiere la propiedad transcurrido el plazo de usucapión ordinaria o extraordinaria).



Ocupación II

- Del sujeto: capaz y con voluntad.
 - Ocupante con aptitud de entender y querer.
 - Ocupante que posea de forma efectiva con ánimo de apropiación, de hacerla suya.



Objeto de ocupación

■ **Objetos ocupables: 617 CC**

- Muebles: Productos del mar. Carecen de dueño y son ocupables.
- Muebles: Objetos que flotan en el mar o están en el fondo, o bien son arrojados por el mar a la orilla no son ocupables, deben ponerse a disposición de la autoridad, para la devolución del propietario si aparece y si no pasan al hallador si su valor no supera 10.000 ptas o en tal valor previa subasta, perteneciendo el exceso al Estado.
- Nunca son ocupables los inmuebles: según Ley de Patrimonio del Estado pertenecen al Estado como bienes patrimoniales (privados) y no de dominio público.



Objeto de ocupación II: animales

- Animales ocupables: se distinguen
 - mansos o domésticos (nacimiento y cría bajo el poder del hombre) que no son piezas de caza ni susceptibles de ocupación por esta vía (salvo que pierdan su carácter doméstico) rigiéndose por las reglas de los bienes muebles (ocupables si se abandonan no en caso de pérdida o animal que se ha escapado)
 - amansados o domesticados (animales fieros o salvajes que se ocupan, reducen y acostumbran por el hombre, y tiene la costumbre de volver: 465 CC) Si se ocupan por otro hay 20 días de reclamación: 612.3, si no se ocupan o quien lo hace no tiene ánimo de apropiación siguen siendo del dueño. Reglas especiales para palomas, conejos y peces. 613, y abejas 612. Peces: propiedad de sujeto o sin dueño en libertad susceptibles de ocupación a través de la pesca.
 - fieros o salvajes (no nacen y se crían bajo el poder del hombre, sólo se poseen mientras se encuentran bajo nuestro poder, problema si son nuestros y se escapan: soluciones: 1. Persecución como el caso de las abejas 612, 2. Identificable lo hace nuestro 20 días para reclamar 612.3) se rigen por CC y legislación de caza y pesca de derecho común: ocupación o apropiación mediante la caza.



Objeto de ocupación III: animales

- Reglas de caza y pesca: derecho a caza y pesca, derecho real de adquisición, adquisición a través de ocupación de los animales cazados o pescados que quedan bajo nuestro poder (manual más datos). De todos en aguas de dominio público, de titular del derecho en aguas y terrenos privados.



Hallazgo

- 615: hallazgo de mueble, no tesoro, que se presume perdido debe restituirse al anterior poseedor o consignarla en poder de la autoridad (lo publica para conocimiento del interesado). Hallazgo se distingue del tesoro en que cabe averiguar a quien pertenece o aunque carece de dueño es una cosa no ignorada o no valiosa.
- El bien debe presumirse perdido para que surjan los deberes en cabeza del hallador.
- Hallador. Encuentra el bien mueble y lo recoge, o se apodera de él con carácter de permanencia. Debe ser capaz. Sus deberes son:
 - Entrega de la cosa inmediata a su dueño o a la autoridad.
 - Entrega a quien tiene derecho a recibirla: anterior poseedor, dueño o a la autoridad, alcalde del pueblo.
 - Conservación diligente –buen padre de familia 1094-. Cabe venta en pública subasta (8 días desde el hallazgo) en incluso consumo propio abonando el valor si es de rápida descomposición.



Hallazgo II

- Derechos del hallador: Recibir el premio, 616 (10% del valor o 1/20 parte del exceso a partir de 2000 ptas). Cabe también recompensa publicada en lugar del premio.
 - Indemnización de gastos y perjuicios ocasionados por la cosa. Por analogía el 1893 CC. Indemniza el dueño o el alcalde.
 - Adquirir lo hallado o su precio si transcurridos dos años no se presenta el dueño: 615.4: adquisición ipso iure, automática, originaria, retroactiva en frutos.
- Disposiciones especiales en ciertos transportes.



Tesoro

- 352 CC: Bien mueble, precioso o valioso, ignorado (estará más o menos oculto, pero cabe que no esté oculto y si sea ignorado), cuya propiedad no puede averiguarse.
- Si no es descubierto carece de dueño.
- Descubierto pasa a ser propiedad de (351 CC):
 - 1. en caso de descubrimiento y ocupación casual surge el proindiviso entre el descubridor material y el dueño del terreno o cosa en que se encontraba.
 - 2. En caso de descubrimiento no casual: propiedad según acuerdo, o por entero al dueño del terreno.
- Ley de Patrimonio histórico 1985 considera de dominio publico los objetos valiosos con arreglo a las reglas del Patrimonio histórico español descubiertos por cualquier causa. De su valor: la mitad es para el dominio público, un cuarto para el descubridor y otro cuarto para el propietario del terreno.
- La adquisición de la propiedad se adquiere por ocupación: descubierto por un sujeto se apodera de él con ánimo de apropiárselo, no basta como en el hallazgo el mero descubrimiento y recogida del bien.