

Sesión 1

Protección del derecho de propiedad

José María Cardós Elena

jose.maria.cardos@uv.es

Protección del derecho de propiedad

Acción reivindicatoria

Acción declarativa de dominio

Acción de deslinde

Acción negatoria

Acción confesoria

Acción reivindicatoria

Art. 348 CC:

“La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa o de un animal, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes.

El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa o del animal para reivindicarlo”

Definición: acción que ejercita el propietario no poseedor contra el poseedor sin derecho, para conseguir la restitución de la cosa

Acción reivindicatoria

Requisitos de la acción reivindicatoria (SSTS 5/11/2009, 28/9/1999):

- a) Que el actor pruebe cumplidamente el dominio de la cosa que se reivindica
- b) La identificación exacta de la cosa reivindicada
- c) Posesión de la cosa reivindicada por el demandado

Acción reivindicatoria

a) Prueba del dominio

Jurisprudencia: flexibilización de la prueba

No hace falta título escrito; basta con acreditar el derecho de propiedad por cualquiera de los medios previstos en la ley

Ejemplos: demostración posesión desde tiempo inmemorial, usucapión o prescripción adquisitiva, compraventa verbal, donación manual...

Acción reivindicatoria

Si se reivindica un bien inmueble y el derecho de propiedad está inscrito, el propietario goza de la presunción del art. 38 LH (principio de legitimación registral):

“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 ... No podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente”

Acción reivindicatoria

b) Identificación exacta de la cosa

La parte demandante debe fijar con absoluta claridad y precisión la situación, linderos y cabida de la finca

Escasa aplicación en reivindicación de bienes inmuebles urbanos

Cuestión esencial en reivindicación de bienes inmuebles rústicos

El art. 38 LH (principio de legitimación registral) no asegura la exactitud de los datos descriptivos, físicos o fácticos (situación, linderos y cabida)

Acción reivindicatoria

STS 2/11/2009: “El artículo 38 se concreta a «los derechos reales inscritos» y no alcanza a las circunstancias de hecho que se recogen en la inscripción, como la extensión de la finca, la situación exacta en el terreno, las características de éste (secano o regadío, edificada o no) ... los detalles fácticos, que pueden coincidir o no con la realidad extrarregistral o con la que aparece en el Catastro”

STS 12/3/2012: “El Registro de la Propiedad no está dotado de base física fehaciente, y la institución no responde la exactitud de los datos y circunstancias de hecho, ni por consiguiente de los demás datos descriptivos de las fincas”

Acción reivindicatoria

Art. 3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario:

“Salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos”

STS 21/3/2006: “En ningún caso el catastro determina propiedades ni se trata de un registro dirigido a reconocer o proteger situaciones jurídico-privadas, sino de un instrumento de las relaciones entre los ciudadanos y la Administración para el conocimiento por parte de ésta tanto de los datos de las fincas como de su titularidad a efectos fundamentalmente de carácter fiscal”

Acción reivindicatoria

Por tanto, en relación con situación, cabida y linderos, la información registral y catastral es un mero indicio, pero no una prueba concluyente

¿Cómo acreditar la realidad física?

- Información registral
- Información catastral
- Planos catastrales <https://www.sedecatastro.gob.es/>
- Fotografías aéreas (posibilidad certificación fecha)
<https://fototeca.cnig.es/fototeca/>
https://geofototeca.gva.es/visor_fototeca/

Acción reivindicatoria

- Testigos
- Dictámenes periciales (fundamental)
 - Aportación en principio con la Demanda (art. 336 LEC)
 - Excepcional aportación después de Demanda y antes Audiencia previa al juicio (art. 337 LEC, anuncio en Otrosí de Demanda)
 - Posible solicitud de designación de dictamen pericial judicial (art. 339 LEC, anuncio en Otrosí de Demanda)

“Cuanto más azúcar, más dulce”

Acción reivindicatoria

c) Posesión por el demandado

Ha de ser una posesión indebida, sin título y sin consentimiento del dueño

El demandado puede frenar la acción reivindicatoria si demuestra:

- Que no posee el bien reivindicado
- Si es el titular registral, y el reivindicante no solicita la nulidad de la inscripción (art. 38 LH)
- Si es un tercero protegido por el art. 34 LH
- Si ha usucapido el bien reivindicado

Acción reivindicatoria

Prescripción de la acción reivindicatoria

Art. 1962 CC: “Las acciones reales sobre bienes muebles prescriben a los seis años de pérdida la posesión, salvo que el poseedor haya ganado por menos término el dominio, conforme al artículo 1.955”

Art. 1963 CC: “Las acciones reales sobre bienes inmuebles prescriben a los treinta años. Entiéndese esta disposición sin perjuicio de lo establecido para la adquisición del dominio o derechos reales por prescripción”

Problemática relación entre reivindicación y usucapión del poseedor

Acción reivindicatoria

Plazos usucapión

- Bienes muebles (art. 1955 CC):
 - Ordinaria: 3 años
 - Extraordinaria: 6 años
- Bienes inmuebles (arts. 1957 a 1959 CC)
 - Ordinaria: 10 años entre presentes y 20 entre ausentes
 - Extraordinaria: 30 años

Aunque la acción reivindicatoria no haya prescrito, queda extinguida si el demandado ha adquirido el bien reivindicado por usucapión

Acción reivindicatoria

Cuestiones procesales

a) Procedimiento: Juicio Ordinario (art. 249.2 LEC) o Juicio Verbal (art. 250.2 LC) → Depende valor del bien reivindicado

b) Cuantía: art. 251.2^a LEC

“Cuando el objeto del proceso sea la condena de dar bienes muebles o inmuebles, con independencia de que la reclamación se base en derechos reales o personales, se estará al valor de los mismos al tiempo de interponerse la demanda, conforme a los precios corrientes en el mercado o en la contratación de bienes de la misma clase”

Acción reivindicatoria

c) Competencia territorial

- Bienes inmuebles → art. 52.1º LEC (“En los juicios en que se ejerciten acciones reales sobre bienes inmuebles será tribunal competente el del lugar en que esté sita la cosa litigiosa”). Si se reivindican varios bienes, el Tribunal del lugar donde radique cualquiera de ellos
- Bienes muebles → no hay regla especial (fuero domicilio del demandado, arts. 50 y 52 LEC)

Acción reivindicatoria

Efectos de la Sentencia

- a) Condenar al demandado a restituir la cosa al demandante
- b) Si no es posible la restitución *in natura* del bien reivindicado, procederá una indemnización de daños y perjuicios (STSJ Catalunya 19/7/2010)
- c) Posible liquidación del estado posesorio (arts. 451 a 458 CC) → relevancia de la buena o mala fe del poseedor

Acción declarativa de dominio

Implícitamente reconocida en el art. 348 CC

(El ejercicio de la acción reivindicatoria implica tácitamente el ejercicio de la acción declarativa de dominio)

Acción que ejercita el propietario contra cualquier tercero que perturbe su derecho de propiedad

A diferencia de la acción reivindicatoria, no se solicita la restitución de la cosa

Acción meramente declarativa, no de condena

Acción declarativa de dominio

Requisitos de la acción declarativa de dominio (SSTS 22/11/2012 y 20/6/2020):

- a) Que el actor pruebe cumplidamente el dominio de la cosa
- b) La identificación exacta de la cosa
- c) Perturbación del derecho de propiedad → basta con negar, contestar o discutir el derecho de propiedad del demandante

No se exige que haya posesión por el demandado (acción reivindicatoria)

Acción declarativa de dominio

STS 19/11/2012 → acción imprescriptible

“Pese a tener la acción de que se trata una naturaleza real -en el sentido de tender a la protección de un derecho de esa clase-, y a entenderse por la jurisprudencia que la misma está incluida, implícitamente, en la relación de facultades del dueño contenida en el artículo 348 del Código Civil, y pese a lo que sobre la prescripción extintiva de las acciones reales disponen, en sus respectivos casos, los artículos 1962 y 1963 del Código Civil, es lo cierto que la declarativa de la propiedad no prescribe aisladamente considerada ... Responde la expuesta doctrina a la elemental consideración de que, mientras el demandante sea portador de un interés legítimo y resulte ser el propietario, estará legitimado para reclamar la declaración judicial de su derecho”

Acción declarativa de dominio

STS 19/11/2012 → varios votos particulares (la acción declarativa de dominio sí que prescribe, pues el art. 1965 CC menciona cuáles son las acciones imprescriptibles, y no la menciona)

En todo caso, aunque se defienda la imprescriptibilidad de la acción declarativa de dominio, quedará extinguida por la usucapión o prescripción adquisitiva por parte del demandado

Plazos usucapión → los mismos que los indicados en la acción reivindicatoria

Acción declarativa de dominio

Cuestiones procesales → igual que en acción reivindicatoria

Matiz: la cuantía se determina con arreglo al art. 251.3ª LEC (mismo criterio: valor)

Sentencia → se limita a declarar el derecho de propiedad del demandante

Utilidad de la acción declarativa de dominio → integrar un título defectuoso o incompleto de propiedad, con el fin de acceder al Registro de la Propiedad (art. 38 LH)

Art. 521.2 LEC: “Mediante su certificación y, en su caso, el mandamiento judicial oportuno, las sentencias constitutivas firmes podrán permitir inscripciones y modificaciones en Registros públicos, sin necesidad de que se despache ejecución”

Acción de deslinde

Art. 384 CC: “Todo propietario tiene derecho a deslindar su propiedad, con citación de los dueños de los predios colindantes. La misma facultad corresponderá a los que tengan derechos reales”

Art. 388 CC: “Todo propietario podrá cerrar o cercar sus heredades por medio de paredes, zanjas, setos vivos o muertos, o de cualquier otro modo” → amojonamiento

Finalidad del deslinde → determinar los límites de los terrenos que están confundidos con los de los terrenos contiguos, al no tenerse conocimiento exacto de la línea perimetral de cada propiedad ni su extensión

Acción de deslinde

Requisitos

- a) Propiedades contiguas y sin separación
- b) Condición de propietario y demandado de los intervinientes

STS 11/2/2016: no se puede exigir al demandante cumplir con los requisitos de la acción reivindicatoria en lo que se refiere a la identificación de la finca

- c) Linderos desconocidos, confusos o inciertos
- d) Citar a los propietarios de los lindes afectados

No hay que llamar a los propietarios de los demás linderos (sería absurdo)

Acción de deslinde

Formas de practicar un deslinde

- a) Por acuerdo de los interesados
- b) Jurisdicción voluntaria
 - Fincas inscritas: art. 200 LH (ante Notario)
 - Fincas no inscritas: arts. 104 a 107 LJV (ante el LAJ)
- c) Procedimiento declarativo

Acción de deslinde

Criterios para resolver un deslinde

Arts. 385 a 387 CC

- Lo que se desprenda de los títulos de los dos propietarios
- Si no hay títulos suficientes, por la posesión de los colindantes
- Si no es posible con arreglo a los criterios anteriores, división a partes iguales

Especial utilidad de planos catastrales y de fotografías aéreas

Acción de deslinde

El amojonamiento es complementario al deslinde

No es necesario solicitarlo conjuntamente, aunque sí recomendable

Compatibilidad de la acción de deslinde con la acción reivindicatoria

Para reivindicar se tienen que acreditar los linderos, por lo que hay casos en los que para reivindicar una porción de terreno hay que deslindar primero; por ello, las dos acciones son compatibles y se pueden ejercitar conjuntamente (SSTS 17/1/1984, 19/12/1990, 23/12/1999 y 16/11/2005)

Art. 1965 CC → la acción de deslinde es imprescriptible

Sí prescribe la acción reivindicatoria (posible problema en caso de ejercicio conjunto)

Acción negatoria

No reconocida por el CC, pero sí por la jurisprudencia

Es la acción que ejercita el propietario de un inmueble con la finalidad de que se declare la ausencia o inexistencia de cargas o gravámenes sobre su derecho de propiedad

Aplicación más frecuente: servidumbres de paso (24/5/2016 y 7/7/2016), de aguas (2/12/1992) o de luces y vistas (SSTS 15/4/2016 y 26/4/2022)

Se fundamenta en el principio general del derecho consistente en que la propiedad se presume libre (arg. ex art. 348 CC)

Acción negatoria

Requisitos

- a) El demandante solo debe acreditar ser propietario del inmueble

- b) Corresponde al demandado acreditar la existencia de la carga o gravamen
El demandado debe justificar el título o hecho constitutivo de la servidumbre (SSTS 26/10/2006, 26/4/2022)
¿Mismo criterio para otros derechos reales limitados?

Acción negatoria

Prescripción acción negatoria → 30 años (art. 1963 CC)

Ojo: posible usucapión de la servidumbre a los 20 años (art. 537 CC)

Sentencia

- Declarará la inexistencia de carga o gravamen
- Ordenará el cese de la perturbación
- Ordenará las medidas o consecuencias necesarias como consecuencia de la inexistencia de la carga o el gravamen

Posible reposición al estado anterior

Posible indemnización de daños y perjuicios

Acción confesoria

Es el reverso de la acción negatoria

Protege al titular de una servidumbre frente al dueño del predio sirviente que niega su existencia o perturba su ejercicio

STS 24/10/2014: “en contraposición a la acción negatoria que tiene por objeto que se declare que la cosa no está sometida a un derecho real de servidumbre del demandado y que se haga cesar el mismo, aquélla es la que corresponde al dueño del predio dominante, titular del derecho real de servidumbre contra quien le haya perturbado su ejercicio y tiene por objeto el reconocimiento del derecho real y la condena al demandado a que cese la perturbación”

¡Muchas gracias por vuestra atención!

jose.maria.cardos@uv.es