



Derecho civil V: Derechos reales

Lección 6ª:
Adquisición
y protección
de la
propiedad

Adquisición
de la
propiedad

Protección
del dominio

Lección 6ª: Adquisición y protección de la propiedad

Profesor: Joaquín Ataz López

Universidad de Murcia — Facultad de Derecho

Curso 2022-2023

UNIVERSIDAD DE
MURCIA





Los modos de adquirir el dominio

Recordatorio

Lección 6ª:
Adquisición
y protección
de la
propiedad

Adquisición
de la
propiedad

Los modos
específicos de
adquirir el dominio

Ocupación,
hallazgo y tesoro
La accesión

Protección
del dominio

► Modos específicos de adquirir el dominio (recordatorio):

- ✓ En la lección tercera al analizar el art. 609 CC vimos que en los párrafos 1º y 2º de esta norma se diferencia entre:
 1. **La ocupación**, que permite adquirir la propiedad.
 2. **Los restantes modos de adquisición** que se aplican a la propiedad y demás derechos reales.
- ✓ **La ocupación**, por lo tanto, es (según el art. 609 CC) un modo específico de adquirir el dominio, pero no otros derechos reales.
- ✓ A este modo específico de adquirir el dominio, hay que añadir **la accesión** que el CC regula en los arts. 353 y ss.
 - Aunque no queda claro en el Código, y la doctrina discute, si la accesión es un modo de adquirir el dominio, o un efecto del dominio.



La ocupación (I)

Concepto e ideas generales

Lección 6ª:
Adquisición
y protección
de la
propiedad

Adquisición
de la
propiedad

Los modos
específicos de
adquirir el dominio

Ocupación,
hallazgo y tesoro

La accesión

Protección
del dominio

► La ocupación como modo de adquirir el dominio:

- ✓ **Concepto:** Modo originario de adquirir el dominio por la **aprehensión, con ánimo de adquirir la propiedad, de una cosa corporal que no tiene dueño.**
 - Aunque el 609 CC claramente limita este *modo* a la adquisición del dominio, muchos autores consideran que también puede servir para adquirir otros derechos reales (?).
- ✓ Es un **acto jurídico**, por lo tanto implica:
 - a. Una conducta: La aprehensión material de la cosa (**corpus**).
 - b. Una intención: La adquisición del dominio (**animus**).
- ✓ Puede adquirir por ocupación cualquier persona con capacidad natural suficiente.



La ocupación (II)

Bienes susceptibles de ser adquiridos por ocupación

Lección 6ª:
Adquisición
y protección
de la
propiedad

Adquisición
de la
propiedad

Los modos
específicos de
adquirir el dominio

Ocupación,
hallazgo y tesoro

La accesión

Protección
del dominio

► Bienes susceptibles de ser adquiridos por ocupación:

- ✓ El art. 610 CC establece los requisitos para que un bien pueda ser adquirido por ocupación.
 - Aunque esto quedaba más claro en la versión del art. 610 anterior a la reforma introducida por la Ley 17/2021.
- ✓ De acuerdo con este precepto, sólo se pueden adquirir por ocupación:
 - a. Los bienes que sean apropiables por su naturaleza (y por ley)
 - b. Que no pertenezcan a nadie → Que sean **res nullius**.
 - Son *res nullius* los animales salvajes o amansados que se hubieran escapado o extraviado, las cosas muebles abandonadas, y las cosas que aunque tuvieron dueño, dejaron de tenerlo por haber prescrito el derecho de éste. En este último grupo entra el llamado **tesoro oculto**.
 - ▷ El Código civil, en los arts. 612 y 613 establece reglas especiales para el cambio de dueño de ciertos tipos de animales.
 - Los bienes señalados en los arts. 17 y 18 LPAP (inmuebles y saldos y depósitos bancarios abandonados) nunca llegan a ser *res nullius*.



La ocupación (III)

Ocupación y hallazgo: Pluralidad de regímenes jurídicos aplicables

Lección 6ª:
Adquisición
y protección
de la
propiedad

Adquisición
de la
propiedad

Los modos
específicos de
adquirir el dominio

Ocupación,
hallazgo y tesoro
La accesión

Protección
del dominio

► Relaciones entre la ocupación y el hallazgo de bienes muebles:

- ✓ Hemos visto que las cosas muebles abandonadas se pueden adquirir por ocupación.
- ✓ Pero cuando una persona encuentra un bien mueble (o un animal) que tuvo antes un poseedor, normalmente no podrá saber si dicho bien ha sido abandonado (y puede adquirirlo) o extraviado (en cuyo caso no podría adquirirlo).
 - Aunque, a veces, de las circunstancias del hallazgo, o de la propia naturaleza de la cosa, se puede razonablemente presumir si se trata de cosa abandonada o de cosa extraviada.
- ✓ Por ello el CC regula, a propósito de la ocupación, el régimen jurídico del **hallazgo de cosas muebles**.
- ✓ Aunque, en realidad, hay numerosos regímenes jurídicos en esta materia: El CC contempla tres casos distintos (con reglas diferentes) y la legislación especial regula numerosos supuestos concretos.
 - Para las **cosas que se encuentran en el mar, o que son arrojadas por el a las playas** (art. 617 CC), hay varias leyes con disposiciones concretas: Ley 60/1962, de auxilios, salvamentos, hallazgos y extracciones marinas, Ley 22/1988, de costas, Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante (RDLeg 2/2011), Ley 14/2014 de navegación marítima, etc.
 - También hay normas cuyo rango no parece poder contradecir al CC. Por ejemplo, La Orden 7-8-1974 sobre equipajes y objetos abandonados o perdidos en los aeropuertos, o la Orden 15-6-1965, sobre vehículos abandonados o estacionados en las vías públicas, etc.



La ocupación (IV)

Régimen general del hallazgo de bienes muebles

Lección 6ª:
Adquisición
y protección
de la
propiedad

Adquisición
de la
propiedad

Los modos
específicos de
adquirir el dominio

Ocupación,
hallazgo y tesoro

La accesión

Protección
del dominio

► Régimen general del hallazgo de bienes muebles (arts. 615 y 616 CC:

- ✓ **Punto de partida:** Si quien encuentra una cosa mueble, conoce a su anterior poseedor deberá restituírsela (art. 615-I).
 - Quien encuentra una cosa abandonada o extraviada no está obligado, ni a recogerla, ni a indagar quién la ha podido perder.
 - Sólo si decide recogerla, y conoce al anterior poseedor, se aplica la obligación de restitución del art. 615-I CC.
- ✓ Si **no se sabe quien era el anterior poseedor**, por las circunstancias no se puede saber con certeza que había sido abandonada, **y el hallador quiere adquirirla**, debe poner en marcha el procedimiento regulado por el art. 615 CC.
 1. **Debe consignar la cosa** ante el Alcalde del lugar donde se encontró la cosa.
 - Esto es algo obsoleto, y la jurisprudencia menor ha admitido como válida, a efectos del art. 615 CC, la consignación ante otras autoridades (Guardia Civil, Policía Nacional ...).
 2. El alcalde:
 - Ha de publicar dos domingos consecutivos un aviso (art. 615-II CC),
 - y puede, a los 8 días del segundo aviso, enajenar la cosa en pública subasta si se dan las circunstancias del art. 615-III CC.
 3. **Si el propietario aparece** (en el plazo de dos años) y demuestra serlo, tiene derecho a recuperar la cosa, pero ha de pagar al hallador el **premio** señalado por el art. 616 CC.
 4. **Si el propietario no aparece** en el plazo de dos años, se entregará la cosa (o su precio si se hubiera vendido) a quien la encontró (art. 615-III CC).
 - **Los gastos** del procedimiento y del cuidado de la cosa corresponden a quien finalmente se la quede (art. 615-IV CC).



La ocupación (IV)

Régimen especial del hallazgo de animales abandonados o perdidos

Lección 6ª:
Adquisición
y protección
de la
propiedad

Adquisición
de la
propiedad

Los modos
específicos de
adquirir el dominio

Ocupación,
hallazgo y tesoro

La accesión

Protección
del dominio

► Régimen especial del hallazgo de animales abandonados o perdidos:

- ✓ Hasta la **Ley 17/2021** el hallazgo de animales estaba sometido al régimen general de los arts. 615 y 616 CC.
 - Aunque, como ya hemos visto, el CC tiene una norma especial para la ocupación de un enjambre de abejas (art. 612) y otra para el caso de palomas, conejos y peces que pasen de un criadero a otro (art. 613).
- ✓ La Ley 17/2021 sobre el régimen jurídico de los animales, ha introducido los siguientes cambios fundamentales:
 - 1º No hay obligación de restituir al anterior poseedor si hay indicios fundados de que el animal encontrado fue sometido a malos tratos (art. 611.2 CC).
 - 2º Si finalmente se restituye el animal, quien lo haya estado cuidando hasta ese momento puede reclamar los gastos (art. 611.3 CC).



La ocupación (V)

Hallazgo de tesoros y de objetos de interés histórico

Lección 6ª:
Adquisición
y protección
de la
propiedad

Adquisición
de la
propiedad

Los modos
específicos de
adquirir el dominio

Ocupación,
hallazgo y tesoro

La accesión

Protección
del dominio

► Hallazgo de tesoros y de objetos de interés histórico:

- ✓ El Código civil dedicó varios artículos al caso concreto del **hallazgo de un tesoro oculto** (arts. 351, 352, 614, 1632-II).
 - El CC incluso contiene una **noción de tesoro**: «Depósito oculto de dinero, alhajas u otros objetos preciosos cuya legítima pertenencia no conste» (art. 352).
- ✓ Para el CC **el tesoro forma parte de la finca** en la que se encuentre, y por ello se considera propiedad del dueño del terreno, o de su enfiteuta (arts. 351-I y 1632-II CC).
 - ¿Se adquiere por ocupación?
- ✓ No obstante,
 - Si el descubrimiento fue hecho por un tercero **y por casualidad**, la mitad del valor se le atribuye al descubridor (art. 351-II CC).
 - Si el tesoro tiene interés para las ciencias o para las artes, se concede al Estado derecho a adquirirlo por su justo precio (art. 351-III CC).
- ✓ Pero si el objeto u objetos encontrados tienen valor histórico (que es lo normal), no se aplica el CC sino la Ley 16/1985:
 - Estos bienes se declaran expresamente como de dominio público (art. 44.1 Ley 16/1985).
 - No obstante el descubridor y el dueño del terreno tienen derecho, en concepto de premio, a la mitad del valor que se atribuya en tasación oficial a dicho objeto u objetos (art. 44.3 Ley 16/1985).



La accesión

Lección 6ª: Adquisición y protección de la propiedad

Adquisición de la propiedad

Los modos
específicos de
adquirir el dominio

Ocupación,
hallazgo y tesoro

La accesión

Protección del dominio

Esta pregunta será explicada por la Profesora Dra. Susana Morales Saura en fechas próximas.



La protección del dominio

Lección 6ª: Adquisición y protección de la propiedad

Adquisición de la propiedad

Protección del dominio

Ideas generales

Acción

reivindicatoria

Acción declarativa del dominio

La tercería de dominio

Acción negatoria y acción de jactancia

Deslinde y amojonamiento

Otras acciones

Los medios de defensa de los derechos subjetivos

Un derecho subjetivo es un “poder de actuación de la persona” protegido jurídicamente. La protección implica que ante cualquier perturbación de su derecho, el titular puede reclamar ante los tribunales.

► Ideas en torno a las acciones de defensa del dominio:

✓ El significado de la existencia de distintas “acciones”.

- Significado de las *acciones* en Roma.
- Significado actual de las *acciones*:
 - ▷ Representan *pretensiones* típicas.
 - ▷ No es imprescindible usar el *nomen iuris*.
 - ▷ Pero en torno al *nomen* la jurisprudencia ha establecido las condiciones de su prosperabilidad.

✓ Las distintas acciones en defensa del dominio.

- TS: La referencia del art. 348-II CC a la acción reivindicatoria, debe ser entendida como referencia genérica a todas las acciones de defensa del dominio.



La acción reivindicatoria (I)

Concepto y distinción de otras acciones de efecto similar (pero no idéntico)

Lección 6ª:
Adquisición
y protección
de la
propiedad

Adquisición
de la
propiedad

Protección
del dominio

Ideas generales

**Acción
reivindicatoria**

Acción declarativa
del dominio

La tercería de
dominio

Acción negatoria y
acción de jactancia

Deslinde y
amojonamiento

Otras acciones

► La acción reivindicatoria:

- ✓ Es la acción de defensa del dominio por antonomasia → La posibilidad de reivindicar, destacada por el art. 348-II CC, constituye la esencia del dominio.
- ✓ **Concepto:** Es la acción que compete al propietario no poseedor contra el poseedor no propietario sin título (derecho) bastante para mantener la posesión de la cosa.
- ✓ **Caracteres:** Acción real y de condena.
- ✓ Distinción de otras acciones:
 - Acciones posesorias (interdictos y la llamada **acción publiciana**).
 - Acciones declarativas: Declarativa de dominio, tercería de dominio, deslinde y negatoria.



La acción reivindicatoria (II)

Legitimación activa y pasiva

► Legitimación activa y pasiva:

1. Legitimación activa: Corresponde al propietario.

- ✓ El demandante debe probar que es propietario, y la tradición exigía, en este punto, una prueba muy rigurosa (**Probatio diabolica**):
 - Se debe probar la propia adquisición, y, en caso de adquisición derivativa, la titularidad del *tradens*, o que se ha poseído el tiempo suficiente para usucapir.
 - La certificación registral o la catastral se consideran un simple indicio, no una prueba indiscutible (a pesar de la presunción del art. 38 LH).
 - ¿Hay que probar el derecho de propiedad, o basta con probar que se tiene un mejor derecho a poseer que el demandado? → La llamada **acción publiciana**.
- ✓ Se admite la legitimación activa de uno solo de los copropietarios, que actúe en beneficio de toda la comunidad, del dueño directo o del dueño útil y del dueño sometido a condición resolutoria o a término final.

2. Legitimación pasiva: El poseedor de la cosa.

- ✓ El demandante debe probar que la cosa que posee el demandado es la misma cosa de la que él es propietario → El requisito de la **identificación de la cosa**.
 - La llamada **actio ad exhibendum** (art. 256.2º LEC) como acción preparatoria de una posterior reivindicatoria.
- ✓ La posesión del demandado debe ser **indebida**.
 - Si el demandado posee en virtud de título que el demandante considera ineficaz, debe expresamente impugnarlo;
 - y si es un título inscrito en el Registro de la propiedad, debe solicitar la nulidad o cancelación del respectivo asiento (art. 38-II LH).
- ✓ Conviene tomar precauciones frente a la posibilidad de que durante la tramitación del juicio cambie el poseedor de la cosa.

Lección 6ª:
Adquisición
y protección
de la
propiedad

Adquisición
de la
propiedad

Protección
del dominio

Ideas generales

Acción
reivindicatoria

Acción declarativa
del dominio

La tercería de
dominio

Acción negatoria y
acción de jactancia

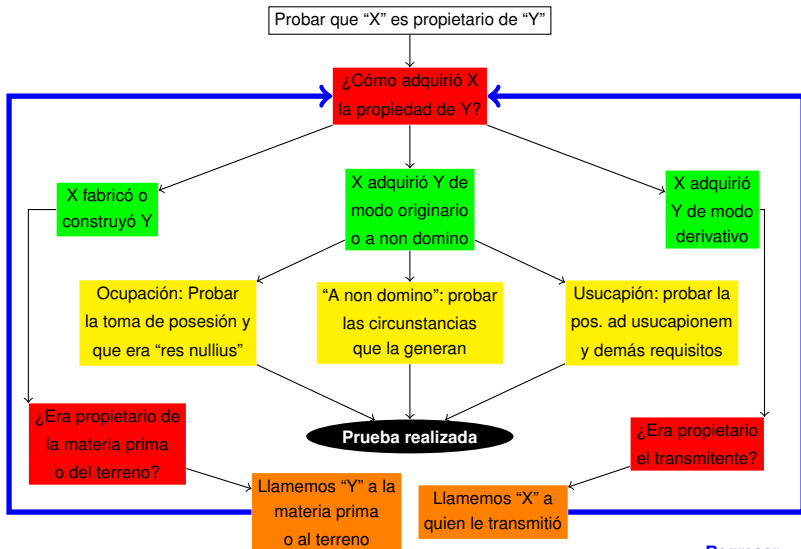
Deslinde y
amojonamiento

Otras acciones



La acción reivindicatoria (II)

Esquema de la llamada *probatio diabolica*



Regresar

Lección 6ª:
Adquisición
y protección
de la
propiedad

Adquisición
de la
propiedad

Protección
del dominio

Ideas generales

**Acción
reivindicatoria**

Acción declarativa
del dominio

La tercería de
dominio

Acción negatoria y
acción de jactancia

Deslinde y
amojonamiento

Otras acciones



La acción declarativa de dominio

Lección 6ª: Adquisición y protección de la propiedad

Adquisición de la propiedad

Protección del dominio

Ideas generales

Acción
reivindicatoria

**Acción declarativa
del dominio**

La tercería de
dominio

Acción negatoria y
acción de jactancia

Deslinde y
amojonamiento

Otras acciones

Concepto

Acción dirigida a verificar y comprobar, previa demostración judicial, la realidad del dominio del actor y la consistencia de su derecho, pidiendo que se declare así frente a quien discuta la titularidad del actor.

► Ideas básicas en torno a esta acción:

- ✓ Casos en los que resulta útil.
- ✓ Diferencia fundamental con la acción reivindicatoria: No es una acción de condena. Por tanto:
 - Desaparece el requisito de la *posesión injustificada del demandado*.
 - Cambia la legitimación pasiva.
 - No está sometida a plazo de prescripción (¿?).
- ✓ Efectos:
 - la sentencia dictada sólo produce efecto para las partes litigantes.
 - Por ello, sólo puede acceder al Registro de la Propiedad si el demandado fuera el titular registral, y en la demanda se hubiera solicitado la cancelación de la inscripción a favor del mismo.



La tercería de dominio

Lección 6ª: Adquisición y protección de la propiedad

Adquisición de la propiedad

Protección del dominio

Ideas generales

Acción reivindicatoria

Acción declarativa del dominio

La tercería de dominio

Acción negatoria y acción de jactancia

Deslinde y amojonamiento

Otras acciones

Concepto

Se llama **tercería de dominio** a un procedimiento especial (en realidad un **incidente procesal**) dirigido a, en un juicio ejecutivo, levantar un embargo practicado en cosa propia por deuda ajena.

- ✓ Exige la prueba del dominio y de que éste se adquirió *antes del embargo* (art. 595.1 LEC).
- ✓ Se exige, además, que:
 - La demanda de tercería se interponga antes de la adjudicación a un tercero de los bienes embargados (art. 594.1 LEC).
 - El «tercerista» debe aportar, con la demanda, un principio de prueba por escrito del fundamento de su pretensión (arts. 595.3 y 596.2 LEC).
- ✓ Los efectos del auto de resolución de la tercería se limitan exclusivamente al levantamiento del embargo (art. 603 LEC).



Las acciones negatoria y de jactancia

Lección 6ª: Adquisición y protección de la propiedad

Adquisición de la propiedad

Protección del dominio

Ideas generales

Acción

reivindicatoria

Acción declarativa
del dominio

La tercería de
dominio

Acción negatoria y
acción de jactancia

Deslinde y
amojonamiento

Otras acciones

La acción negatoria

Acción dirigida a defender la integridad del dominio frente a quienes afirmen tener algún derecho limitativo del mismo. Se usa, sobre todo, en el caso de que alguien sostenga ser titular de una servidumbre (u otro derecho real limitativo) sobre fundo ajeno.

- ▶ Ideas básicas en torno a la acción negatoria:
 - ✓ Naturaleza: Acción normalmente declarativa.
 - ✓ Legitimación activa y pasiva.
 - ✓ Prueba del demandante y del demandado → El dominio se presume libre.
- ▶ La llamada “acción de jactancia”.
 - ✓ Origen histórico y fundamento legal de su pervivencia:
 - La Partida III, Tit. II, Ley 46.
 - La jurisprudencia (muy discutible) del TS, a la entrada en vigor del Código civil, sobre el alcance del art. 1976.
 - La jurisprudencia que expresamente ha admitido su vigencia.
 - ✓ Diferencias con la declarativa de dominio: La condena en la acción de jactancia.



Deslinde y amojonamiento

Lección 6ª: Adquisición y protección de la propiedad

Adquisición de la propiedad

Protección del dominio

Ideas generales

Acción reivindicatoria

Acción declarativa del dominio

La tercería de dominio

Acción negatoria y acción de jactancia

Deslinde y amojonamiento

Otras acciones

Deslindar, amojonar y cerrar

Deslindar significa trazar las lindes o linderos entre dos fincas. Ello se hace sobre un plano. Amojonar significa poner “mojones” o señalizaciones físicas en el terreno, para indicar por dónde van las lindes. Cerrar significa colocar algún elemento físico en torno a la finca, que impida o dificulte el acceso a ella. No se puede cerrar ni amojonar sin antes deslindar, pero sí al revés.

► Ideas en torno al deslinde y al amojonamiento:

- ✓ Derecho a cerrar (art. 388 CC) y derecho a deslindar (art. 384 CC):
 - El diferente fundamento de ambos derechos.
 - Imprescriptibilidad de la acción de deslinde: Art. 1965 CC.
- ✓ Formas de obtener un deslinde: Deslinde voluntario y deslinde contencioso.
- ✓ La acción de deslinde:
 - Legitimación activa (art. 384 CC) y pasiva.
 - Criterios para el deslinde: Arts. 385 a 387.
- ✓ Deslinde y reivindicatoria. El criterio del TS.



Otras acciones en defensa del dominio

Lección 6ª: Adquisición y protección de la propiedad

Adquisición de la propiedad

Protección del dominio

Ideas generales

Acción
reivindicatoria

Acción declarativa
del dominio

La tercería de
dominio

Acción negatoria y
acción de jactancia

Deslinde y
amojonamiento

Otras acciones

► Otras acciones en defensa del dominio:

- ✓ Tal y como se vio en la lección 2ª, las acciones meramente posesorias (interdictos) también se puede considerar que defienden al dominio, pues el poseedor suele ser el titular de la cosa.
 - Ya hemos visto los interdictos posesorios y la acción publiciana.
 - Conviene quizás profundizar en dos interdictos que se han visto muy por encima:
 - a. El interdicto de obra nueva (art. 250.1.5º LEC).
 - b. El interdicto de obra ruinosa (art. 250.1.6º LEC).
- ✓ También se puede considerar que defiende el dominio la llamada acción real registral del art. 41 LH (ya vista).