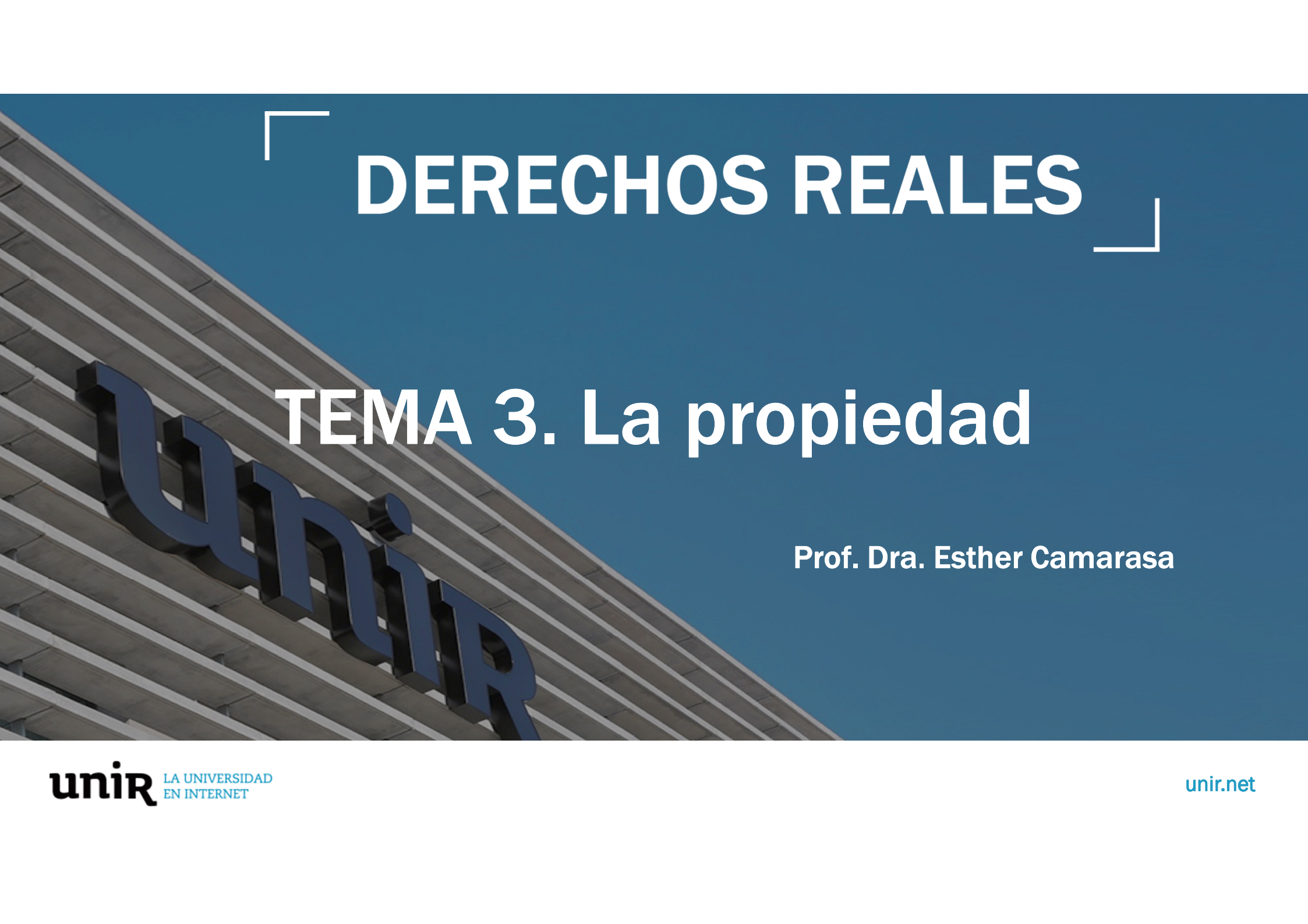




DERECHOS REALES

TEMA 3. La propiedad

Prof. Dra. Esther Camarasa

ÍNDICE

La propiedad

3.1 ¿Cómo estudiar este tema?

3.2 Concepto y caracteres

3.3 Las relaciones de vecindad

3.4 La defensa de la propiedad

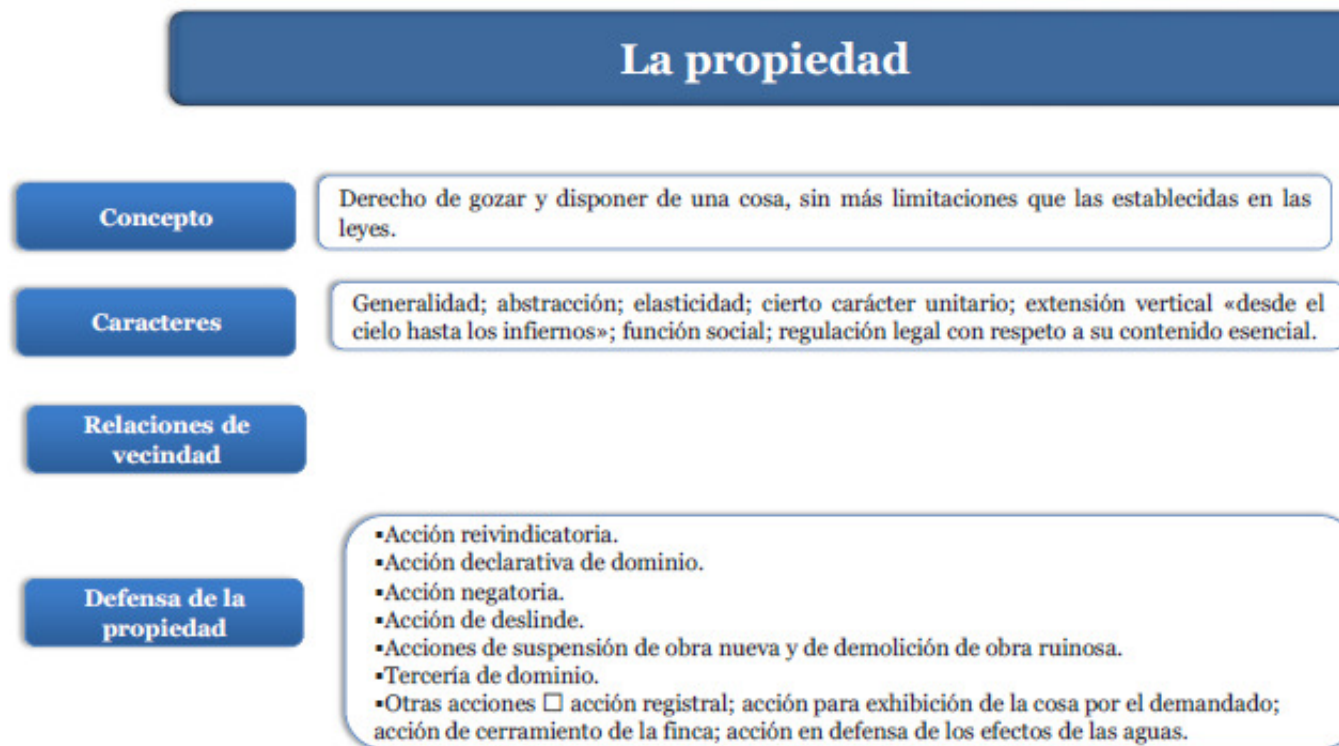
3.1. ¿Cómo estudiar este tema?

En este tema se estudiará el régimen jurídico del derecho real por antonomasia: **la propiedad**. El derecho real con el contenido más pleno y absoluto sobre una cosa.

Se analizarán sus principales características, las circunstancias más relevantes en el marco de las relaciones de vecindad, así como los mecanismos de defensa de este derecho.

Nos centraremos en el régimen general del derecho de propiedad, sin analizar propiedades especiales por el tipo de objeto sobre el que recaen, a las que el manual de referencia de la asignatura sí dedica un cierto análisis (propiedad urbana, propiedad rústica, aguas, minas, montes, propiedad intelectual y propiedad industrial). Esas propiedades especiales se estudiarán en otras asignaturas pertenecientes a otras ramas del Derecho, particularmente el Derecho mercantil (en el caso de la propiedad intelectual y la propiedad industrial) y el Derecho administrativo (en el resto de los casos).

3.1. ¿Cómo estudiar este tema?



3.2. Concepto y caracteres

Concepto

Conforme al art. 348 CC: «La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes».

Como nos dice Montés, en este momento, el art. 348 del Código, que sigue leyéndose como «poder salvo limitaciones», es una regla superada por sus propias excepciones.

Veamos las características del derecho de propiedad hoy en día.

3.2. Concepto y caracteres

Caracteres

Sus notas características principales son:

- **Generalidad.**
- **Abstracción.**
- **Elasticidad.**
- **Cierto carácter unitario.**
- **La extensión vertical de la propiedad abarca «desde el cielo hasta los infiernos»**
- **Función social de la propiedad**
- **Será necesario una Ley para poder delimitar el contenido del derecho de propiedad**

3.2. Concepto y caracteres

Caracteres

Sus notas características principales son:

- **Generalidad.** Su contenido es la totalidad de las facultades de uso, disfrute, servicio y aprovechamiento que pueden recaer sobre una cosa; el derecho de propiedad recae sobre todas las utilidades, usos y servicios de la cosa, con las excepciones previstas en las leyes y la existencia de derechos reales limitados sobre la misma cosa cuyo contenido y eficacia deberá ser respetado por el propietario.
- **Abstracción.** El derecho real de propiedad puede subsistir con cierta independencia de sus concretas facultades, de modo que si alguna de ellas le es «sustraída» al propietario a favor de un tercero que de este modo pasaría a ser titular de un derecho real limitado sobre la cosa, el derecho real de propiedad subsistiría, pese a estar gravada o limitada por ese nuevo derecho real de un tercero sobre la cosa de su propiedad. Aunque eso sí, no puede ser desprendido de la totalidad de sus facultades, aunque sean mínimas.

3.2. Concepto y caracteres

Caracteres

- **Elasticidad.** Potencialmente el derecho de propiedad acoge la totalidad de las utilidades de la cosa, incluso las que en un determinado momento no tenga o no pueda obtener, obteniéndola cuando esa utilidad se manifieste o cuando se eliminen los obstáculos que le impedían obtenerla (normas legales, derechos reales limitados). Por esta elasticidad, extinguido un derecho real limitado sobre una cosa(ej. el usufructo), las facultades propias de ese derecho extinguido son absorbidas por el derecho de propiedad de esa cosa.
- **Cierto carácter unitario.** En principio, el derecho de propiedad es único e igual sea cual fuere el bien sobre el que recae, sin que a la hora de establecer su régimen jurídico en el Código Civil se haya atendido especialmente a las peculiaridades de su objeto. Ello sin perjuicio de la promulgación de diversas normas especiales, que normalmente se limitan a indicar ciertos deberes, cargas u obligaciones al propietario atendiendo al objeto de propiedad, pero que requieren del complemento de la regulación del Código Civil para atender a los elementos esenciales y generales de este derecho.

3.2. Concepto y caracteres

Caracteres

- **Con base en el art. 350 CC, se ha venido diciendo que la extensión vertical de la propiedad abarca «desde el cielo hasta los infiernos».** Ahora bien, esta previsión debe ponerse en relación con la diversa regulación existente en materia de suelo, minas, el vuelo y la edificación, el espacio aéreo y las servidumbres y limitaciones que surgen de la misma.
- **Función social de la propiedad.** Desde mediados del s. XIX se vino a plantear a nivel mundial la necesidad de que la propiedad sirviera y atendiera, no solo a los intereses del propietario, sino a intereses generales cumpliendo con ello una función social. Ello ha dado lugar a distintas corrientes ideológicas y a diversas regulaciones. En nuestro ordenamiento, se reconoce la función social de la propiedad en el art. 33 CE, previéndose como criterio delimitador del contenido del derecho a la propiedad privada y a la herencia.

3.2. Concepto y caracteres

Caracteres

- **Con base en ese art. 33 CE**, será necesario una Ley para poder delimitar el contenido del derecho de propiedad. Y en esa regulación legal siempre deberá respetarse el contenido esencial de este derecho, el cual, conforme a lo señalado por la STC de 8 de abril de 1981, puede ser:
 - la parte de ese derecho sin la cual quedaría desnaturalizado
 - la parte totalmente necesaria para que puedan protegerse efectivamente los intereses derivados de ese derecho.

3.3. Las relaciones de vecindad

Con carácter general el derecho de propiedad permite a su titular actuar libremente sobre su bien.

Sin embargo, en determinados supuestos, concretamente cuando se trata de bienes inmuebles, cabe destacar que por la proximidad que puede existir con otros bienes inmuebles propiedad de otras personas, pueden surgir ciertos conflictos entre los propietarios vecinos consecuencia de actos de cada uno, produciendo daños, inmisiones, incomodidades o molestias a los vecinos.

En nuestro Código Civil, a diferencia de otros Códigos europeos como el italiano y el alemán, no se contempla ninguna norma expresa de prohibición o limitación de la propiedad ni en relación a determinar hasta qué punto deben soportarse las inmisiones del vecino en tu propiedad; unas inmisiones que con el tiempo se han ido convirtiendo en más complejas abarcando el ruido, la contaminación, las ondas electromagnéticas, etc., además de las más comunes de humos excesivos, emanaciones de alcantarillas, cloacas o depósitos, vertidos y arrojar sustancias a finca ajena, etc.

3.3. Las relaciones de vecindad

Para atender a estos supuestos y resolver los conflictos que puedan surgir, la doctrina y la jurisprudencia ha acudido a lo previsto en:

- el **art. 1908 CC**: exigiendo el abono de una indemnización al responsable de las inmisiones que se realicen en fundo ajeno o
- el **art. 7.2 CC**: prohibición del ejercicio abusivo o antisocial del derecho, esto es, actos u omisiones realizados sobrepasando manifiestamente lo que serían los límites normales del ejercicio de un derecho causando un daño a tercero.

En el ámbito civil las relaciones de vecindad encuentran previsiones legales más expresas en:

- la Ley de Propiedad Horizontal (así, en sus arts. 7.2 y 9) y
- la Ley de Arrendamientos Urbanos (arts. 27.2.e) y 35).

3.4. La defensa de la propiedad

- **La acción reivindicatoria**
- **La acción declarativa de dominio**
- **La acción negatoria**
- **La acción de deslinde**
- **Las acciones de suspensión de obra nueva y de demolición de obra ruinosas**
- **La tercería de dominio**

- **Otras acciones**

Acción registral: art. 41 LH.

Acción para exhibición de la cosa por el demandado: art. 256.1.2º LEC.

Acción de cerramiento de la finca: art. 388 CC.

Acción en defensa de los efectos de las aguas: art. 420 y 552 CC.

3.4. La defensa de la propiedad

La acción reivindicatoria

Concepto y finalidad

Es una acción real que tiene el propietario no poseedor frente al poseedor no propietario para reclamar la restitución de la cosa: art. 348 CC.

Legitimación

Está legitimado activamente para ejercitar esta acción el propietario o copropietario no poseedor del bien que se reclama, pudiendo actuar un comunero en beneficio de toda la comunidad (no si reclama solo para sí), si bien la sentencia desfavorable al comunero que haya litigado no constituye cosa juzgada en perjuicio del resto de comuneros (STS de 17 de noviembre de 1997). Igualmente, un cónyuge podrá reivindicar en nombre de la sociedad de gananciales.

El actor deberá acreditar su título legítimo de dominio, es decir, haber adquirido la propiedad por cualquiera de los modos legales, pudiendo valerse para ello de cualquier medio de prueba.

3.4. La defensa de la propiedad

La acción reivindicatoria

La legitimación pasiva corresponde al poseedor no propietario del bien que se reclama, que debe encontrarse poseyendo el bien en dicho momento, ya sea de forma mediata o inmediata, en concepto de dueño o no, careciendo de título legítimo para ello.

Requisitos para su ejercicio

Según reiterada jurisprudencia, se exige la concurrencia de tres requisitos:

- Título legítimo de dominio del actor
- Detentación del bien por el demandado sin título para ello
- Identidad de la cosa reclamada respecto de la cosa cuya titularidad corresponde al actor y respecto de la cosa poseída sin justo título por el demandado.

Debe tratarse de una cosa concreta y determinada (no genérica) e identificarse plenamente.

3.4. La defensa de la propiedad

La acción reivindicatoria

Efectos

En caso de estimarse esta acción, el demandante recuperará la cosa de su propiedad que estaba poseyendo el demandado, liquidándose la situación posesoria según las reglas generales y atendiendo a la buena o mala fe del poseedor (arts. 451 y ss. CC).

Prescripción

Esta acción prescribe a los 6 o 30 años, según se trate de bienes muebles o inmuebles, a contar desde el día en que pudo promoverse por el propietario desposeído (arts. 1.962 y 1.963 CC).

3.4. La defensa de la propiedad

La acción declarativa de dominio

Es una **acción real** que tiene el propietario de todo bien y que pretende una **declaración o constatación** de la propiedad por su parte frente a quien la niega.

A diferencia de la acción reivindicatoria, **no se pretende recuperar la posesión de la cosa**, ya sea porque el propietario esté poseyéndola o aunque no la esté poseyendo, de forma que no se exige que el demandado sea poseedor de la misma ni que, siendo poseedor, carezca de título legítimo para ello, bastando con que sea alguien que cuestione el derecho de propiedad del actor de modo serio, formal y deliberado.

Sí es necesario que concurren los otros **dos requisitos**:

- dominio del actor e
- identidad de la cosa.

3.4. La defensa de la propiedad

La acción negatoria

Es una **acción real** que tiene el propietario de todo bien y que pretende una **declaración de inexistencia** sobre el mismo de derechos a favor de terceras personas que limitan el ejercicio de su propiedad.

El actor deberá probar su derecho de propiedad sobre la cosa objeto del proceso, correspondiendo al demandado probar la existencia de tales derechos sobre la misma que limitan la propiedad (ej. un usufructo, una servidumbre, etc.) ya que la propiedad se presume libre de cargas.

En ocasiones, además de la declaración de inexistencia de limitaciones al derecho de propiedad, se solicita el cese en la perturbación, medidas cautelares y, en su caso, indemnización de daños y perjuicios sufridos.

3.4. La defensa de la propiedad

La acción de deslinde

Concepto y finalidad

Es una acción real que tiene el propietario de todo bien (al igual que cualquier otro titular de derecho real sobre el mismo) y que pretende que se **fijen los lindes de la finca** para que quede determinado el ámbito objetivo de su derecho: art. 384 CC.

Modos de realizarse el deslinde

- Mediante pacto entre las partes, con efectos para ellas pero sin que afecte a derechos de terceros;
- Mediante expediente de jurisdicción voluntaria instado por una de las partes y sin oposición de la otra (regulado en los arts. 104-107 de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, respecto al deslinde de fincas no inscritas; para el deslinde de fincas inscritas en el Registro de la Propiedad habrá que atender a los arts. 200 y 201 LH);
- Mediante un procedimiento judicial contencioso, al no existir acuerdo entre las partes.

3.4. La defensa de la propiedad

La acción de deslinde

Está **legitimado activamente** para ejercitar esta acción de deslinde el propietario o cualquier titular de derecho real sobre una finca cuyos linderos no estén claramente identificados.

La **legitimación pasiva** corresponde al propietario y demás titulares de derechos reales sobre la finca colindante cuyo lindero está sin determinar claramente, sin que sea necesario demandar a todos los colindantes, según la jurisprudencia.

El actor deberá acreditar su derecho y su colindancia con el demandado, así como que existe una situación de incertidumbre en cuanto a los linderos de su finca, pues si estos están claramente identificados (aunque no existan signos externos que los determinen, para lo que cabría ejercitar una acción de amojonamiento), la demanda pretendiendo el deslinde será desestimada.

3.4. La defensa de la propiedad

La acción de deslinde

En la acción de deslinde **no se cuestiona la titularidad de la finca o de parte de ella** (en cuyo caso se ejercitaría la acción reivindicatoria o la declarativa de dominio), admitiéndose el ejercicio simultáneo de estas acciones y no impidiéndose el ejercicio posterior de las mismas.

Es una acción **imprescriptible** (art. 1.965 CC).

El deslinde se hará en conformidad con los títulos de cada propietario, y, a falta de títulos suficientes, por lo que resultare de la posesión en que estuvieren los colindantes (art. 385 CC). Si los títulos no determinasen el límite o área perteneciente a cada propietario, y la cuestión no pudiera resolverse por la posesión o por otro medio de prueba, el deslinde se hará distribuyendo el terreno objeto de la contienda en partes iguales (art. 386 CC). Si los títulos de los colindantes indicasen un espacio mayor o menor del que comprende la totalidad del terreno, el aumento o la falta se distribuirá proporcionalmente (art. 387 CC).

3.4. La defensa de la propiedad

Las acciones de suspensión de obra nueva y de demolición de obra ruinosa

Se decidirán en **juicio verbal**, las demandas que pretendan que el tribunal resuelva, con carácter sumario, la **suspensión de una obra nueva o la demolición o derribo de obra**, edificio, árbol, columna o cualquier otro objeto análogo en estado de ruina y que amenace causar daños a quien demande (art. 250.1.5º y 6º LEC).

3.4. La defensa de la propiedad

La tercería de dominio

Es una acción por la que se persigue la declaración de propiedad sobre un bien y el levantamiento del embargo y ejecución sobre el mismo decretados por un juez en un procedimiento dirigido contra otra persona, que no es la propietaria del bien embargado.

A diferencia de la acción reivindicatoria, **no se persigue la recuperación del bien** (sino que el aspecto esencial es el levantamiento del embargo) y se dirige frente al ejecutante, que normalmente no posee, y contra el ejecutado, que en muchos casos tampoco.

Requisitos para su ejercicio:

- Justo título de dominio por parte del actor anterior al embargo.
- El actor debe ser ajeno a la deuda que da origen al embargo acordado sobre el bien.
- Identidad entre el bien embargado y aquel sobre el que recae la propiedad del actor.

「muchas gracias.」