

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

TEMA

Esquema

La propiedad

Concepto
Derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes.

Caracteres
Generalidad; abstracción; elasticidad; cierto carácter unitario; extensión vertical «desde el cielo hasta los infernos»; función social; regulación legal con respeto a su contenido esencial.

Relaciones de vecindad

- Acción reivindicatoria.
- Acción declarativa de dominio.
- Acción negatoria.
- Acción de deslinde.
- Acciones de suspensión de obra nueva y de demolición de obra ruinososa.
- Tercería de dominio.
- Otras acciones □ acción registral; acción para exhibición de la cosa por el demandado; acción de cerramiento de la finca; acción en defensa de los efectos de las aguas.

Defensa de la propiedad

Ideas clave

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.

En esta asignatura 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).

Entre las **propiedad especiales** cabe destacar la propiedad intelectual, integrada por un conjunto de derechos de carácter personal y patrimonial que se reconocen a los autores creadores de una nueva obra (serían los derechos de autor, propiedad intelectual en sentido estricto), además de a otras personas, siendo titulares de lo que se vienen denominando como derechos conexos o afines al derecho de autor (derechos de artistas, intérpretes o ejecutantes, de productores de fonogramas o grabaciones audiovisuales, etc.). Todos estos derechos se encuentran regulados por el Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Propiedad Intelectual, que ha sufrido varias reformas legislativas, como la llevada a cabo por la Ley 2/2019, de 1 de marzo.

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 dices Montés, en este momento, el art.348 del Código, que sigue leyéndose como «poder salvo limitaciones», es una regla superada por sus propias excepciones. Ello sin perjuicio de señalar que, además, la clave «poder ilimitado salvo excepciones» o bien «poder según el arbitrio del titular salvo limitaciones», etc., no constituye el punto de partida de las normas más recientes dictadas para regular situaciones o posiciones que, al menos en sus rasgos generales, deberían ser consideradas como casos, formas o tipos de «propiedad».

Veamos las características del derecho de propiedad hoy en día.

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.
- » **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.
- » 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.
- » 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:
 - o la parte de ese derecho sin la cual quedaría desnaturalizado
 - o la parte totalmente necesaria para que puedan protegerse efectivamente los intereses derivados de ese derecho.

Como nos dice el TC, el art.33 contiene una doble garantía de tal derecho, ya que se reconoce desde la vertiente institucional y desde la vertiente individual, esto es, como un derecho subjetivo, debilitado, por cuanto cede para convertirse en un equivalente económico, cuando el bien de la comunidad, concretado en el art. 33.3 por la referencia a los conceptos de utilidad pública o interés social, legitima la expropiación (STC 111/83, de 2 de diciembre y 37/1987, de 26 de marzo).

Y, como recoge esta última sentencia, la Constitución supera la concepción de propiedad contenida en el Código Civil, así la propiedad privada, en su doble dimensión como institución y como derecho individual, ha experimentado en nuestro siglo una transformación tan profunda que impide concebirla hoy como una figura jurídica reconducible exclusivamente al tipo abstracto descrito en el art. 348 del Código Civil. Por el contrario, la progresiva incorporación de finalidades sociales relacionadas con el uso o aprovechamiento de los distintos tipos de bienes sobre los que el derecho de propiedad puede recaer ha producido una diversificación de la institución dominical en una pluralidad de figuras o situaciones jurídicas reguladas con un significado y alcance diversos.

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 emitir 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.



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 en 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**).

Sí que 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 en la **Ley de Arrendamientos Urbanos** (arts. 27.2.e) y 35).

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.

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:**

- o **Título legítimo de dominio** del actor
- o **Detentación del bien** por el demandado **sin título** para ello
- o **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.

» **Efectos**

Recuperación de la cosa

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).

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 concurran los otros dos **requisitos**: dominio del actor e identidad de la cosa.

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.

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**

El deslinde puede realizarse:

- o 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.

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.

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).

Procedimiento

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).

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

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).

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.

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.

Lo + recomendado

No dejes de leer...

La acción reivindicatoria

Sánchez-Calero Arribas, B. (2010). *Actualidad Civil*. Sección Informe de Jurisprudencia. Quincena del 1 al 15 Feb. 2010, tomo 1 (3), 343. Editorial La Ley.

En este trabajo se hace un análisis profundo del régimen jurídico de la principal acción de defensa de la propiedad, la acción reivindicatoria, con base en un estudio de la jurisprudencia recaída en litigios civiles en los que el hecho enjuiciado ha sido causado por el ejercicio de una acción reivindicatoria.

El documento está disponible en el aula virtual.

+ Información

A fondo

Prescripción extintiva de la acción reivindicatoria y adquisición del dominio por usucapión: ¿Dos figuras en liza?

Martínez, L. M. (abril, 2013). Prescripción extintiva de la acción reivindicatoria y adquisición del dominio por usucapión: ¿Dos figuras en liza? *InDret, Revista para el análisis del Derecho*, 2, 1-29.

Este trabajo se analiza la acción reivindicatoria incidiendo en su prescripción extintiva y relacionándola con la posible adquisición del dominio por vía de usucapión, a tenor de la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

Accede al artículo desde el aula virtual o a través de la siguiente dirección web:

<http://www.indret.com/pdf/979.pdf>

La tercería de dominio como principal mecanismo de defensa del cedente del solar

REVILLA, J. M. (2016). La transmisión de la propiedad en los contratos de permuta de solar por obra futura. Director: Teresa San Segundo Manuel. Universidad Nacional de Educación a Distancia, Departamento de Derecho Civil, Madrid, 2016.

En esta tesis doctoral, páginas 166-178, se analiza la tercería de dominio y su ejercicio en el marco de uno de los contratos en los que se manifiesta con más frecuencia: el de permuta de solar por obra futura.

Accede al artículo desde el aula virtual o a través de la siguiente dirección web:

http://e-spacio.uned.es/fez/eserv/tesisuned:Derecho-Jmrevilla/REVILLA_TORRES_JoseMiguel_Tesis.pdf

Webgrafía

Noticias jurídicas

En la página web de noticias jurídicas puedes encontrar legislación actualizada como el Código Civil, la Ley de Enjuiciamiento Civil y Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Propiedad Intelectual (LPI).



http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/cc.html

http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/l1-2000.html

http://noticias.juridicas.com/base_datos/Admin/rdleg1-1996.html

Bibliografía

Acedo Penco, Á. (2012). *Derechos reales y Derecho inmobiliario registral*. Dykinson.

Bercovitz, R. (coord.) (2017). *Manual de derecho civil: Derechos reales*. Dykinson.

Blasco Gascó, F. de Paula, (2019). *Instituciones de derecho civil. Derechos reales. Derecho registral inmobiliario*. 3ª ed., Tirant lo Blanch.

De Pablo Contreras, P. (coord.) (2011). *Curso de Derecho Civil (III). Derechos reales*, 3ª. ed., Colex.

Díez-Picazo, L. y Gullón, A. (2019). *Sistema de Derecho Civil, Derechos reales*, Volumen III, Tomos I y II., 10ª ed., Tecnos.

Lacruz Berdejo, J. L. (2008). *Elementos de derecho civil III*, volumen 1, *Posesión y propiedad*, 3ª ed. rev. y puesta al día por Agustín Luna Serrano, Dykinson.

Lerena, M. E. y Martínez, S. (2007). *Acciones protectoras del dominio: Acción declarativa y acción reivindicatoria*. Aranzadi.

Sánchez Calero, F. (2012). (coord.): *Curso de Derecho Civil III. Derechos Reales y Registral Inmobiliario*, 4ª ed. Dykinson.

Test

1. Son notas propias características del derecho de propiedad:
 - A. Su relatividad y elasticidad.
 - B. Su generalidad y elasticidad.
 - C. Su abstracción y su relatividad.
 - D. Su generalidad y relatividad.

2. Por medio de la acción reivindicatoria:
 - A. Se pretende la declaración de la propiedad libre de cargas.
 - B. Se pretende la determinación de los límites de la extensión del derecho de propiedad.
 - C. Se pretende la restitución de la cosa de la que se fue ilegítimamente desposeído.
 - D. Se pretenden todos los fines anteriormente indicados.

3. Respecto de la acción reivindicatoria:
 - A. Su ejercicio corresponde al propietario poseedor frente al propietario no poseedor.
 - B. Es legitimado activo el propietario no poseedor del bien.
 - C. La deberá ejercitar un colindante frente a otro.
 - D. Todas las anteriores respuestas son correctas.

4. La acción reivindicatoria:
 - A. Es imprescriptible.
 - B. Prescribe a los 10 años entre presentes y a los 20 años entre ausentes.
 - C. Prescribe en cualquier caso en el plazo de treinta años.
 - D. Prescribe a los seis años si se refiere a bienes muebles.

5. Mediante la acción declarativa de dominio:
 - A. Se pretende una declaración o constatación de la propiedad por quien ejercita la acción frente a quien la niega.
 - B. Se pretende recuperar la posesión de una cosa.
 - C. Se pretende la declaración de que no existen cargas ni limitaciones sobre una cosa de la que se es propietario.
 - D. Se pretenden todos los fines anteriormente indicados.

6. Mediante la acción negatoria:

- A. Se pretende una declaración o constatación de la propiedad por quien ejercita la acción frente a quien la niega.
- B. Se pretende recuperar la posesión de una cosa.
- C. Se pretende la declaración de que no existen cargas ni limitaciones sobre una cosa de la que se es propietario.
- D. Se pretenden todos los fines anteriormente indicados.

7. El deslinde puede hacerse:

- A. De mutuo acuerdo.
- B. Necesariamente acudiendo a un proceso judicial contencioso.
- C. De mutuo acuerdo o acudiendo a un procedimiento de jurisdicción voluntaria o judicial contencioso.
- D. Por cualquier vecino aunque no sea colindante.

8. Respecto de la acción de deslinde:

- A. El legitimado activo es el propietario de una finca frente al propietario colindante con linderos inciertos.
- B. Se pretende recuperar la posesión de una cosa.
- C. Una vez efectuado, el terreno se repartirá siempre por partes iguales entre los propietarios de las fincas colindantes.
- D. Todas las anteriores respuestas son correctas.

9. La acción de deslinde:

- A. Prescribe a los 10 años.
- B. Prescribe a los 10 años entre presentes y a los 20 años entre ausentes.
- C. Prescribe a los 30 años.
- D. Es imprescriptible.

10. Respecto de la tercería de dominio:

- A. A través de ella se pretende la recuperación de la cosa de la que se ha sido ilegítimamente desposeído.
- B. 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 no propietaria de dicho bien.
- C. Se requiere que el actor ostente justo título de dominio anterior al embargo y que sea deudor de la obligación que dio origen al embargo acordado sobre el bien.
- D. Todas las anteriores afirmaciones son correctas.