

# DERECHOS REALES

## TEMA 4. Adhesión. Ocupación. Hallazgo. Tesoro

Prof. Dra. Esther Camarasa

# ÍNDICE

Accesión. Ocupación. Hallazgo. Tesoro

4.1 ¿Cómo estudiar este tema?

4.2. Accesoión

4.3. Ocupación

4.4. Hallazgo

4.5. Tesoro

## 4.1. ¿Cómo estudiar este tema?

El objeto de este tema es el estudio del régimen jurídico general de cuatro modos especiales a través de los cuales puede adquirirse la propiedad de determinados bienes o que determinan reglas especiales de adquisición de tal derecho:

- ✓ la accesión
- ✓ la ocupación
- ✓ el hallazgo
- ✓ el tesoro

## 4.1. ¿Cómo estudiar este tema?

Accesión	Accesión por producción o accesión discreta	El dueño de un bien adquiere los frutos naturales, industriales o civiles.
	Accesión por incorporación o accesión continua	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Principios rectores:</b> <i>accessorium sequitur principale</i> y <i>superficies solo cedit</i>.</li><li>▪ <b>Accesión natural o industrial.</b></li><li>▪ <b>Accesión inmobiliaria:</b><ul style="list-style-type: none"><li>○ Principio superficies <i>solo cedit</i>.</li><li>○ Presunción <i>iuris tantum</i> de que las obras, siembras y plantaciones fueron hechas por el propietario y a su costa.</li><li>○ Casos: construcción, plantación o siembra en suelo ajeno (con materiales también ajenos o con materiales propios); accesión invertida o construcción extralimitada; construcción, plantación o siembra en suelo propio con materiales ajenos; accesiones inmobiliarias fluviales (aluvión, avulsión, mutación de cauce, formación de isla).</li></ul></li><li>▪ <b>Accesión mobiliaria:</b> unión; mezcla o confusión; especificación.</li></ul>
Ocupación	Modo originario de adquisición de la propiedad	Toma de posesión ( <i>corpus</i> ) de un bien mueble sin dueño, con la voluntad de hacerlo propio, como dueño ( <i>animus</i> ).
	Sujeto	Ocupante no requiere una capacidad específica de obrar.
	Objeto	Bienes muebles apropiables que carezcan de dueño.

## 4.1. ¿Cómo estudiar este tema?

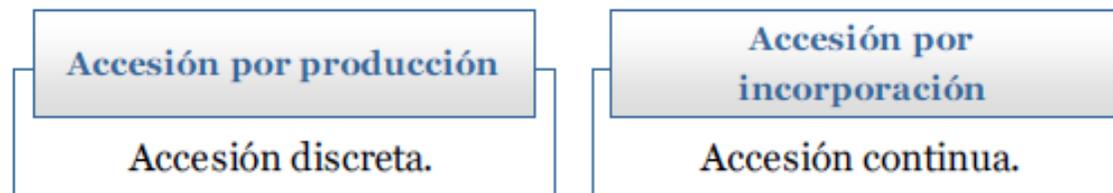
Hallazgo	Objeto	Cosas muebles perdidas presumiblemente o, a lo sumo, aparentemente, que no certeramente, sin dueño. Deber de conservación con la diligencia de un buen padre de familia.
	Trámites	Art. 615 CC
	Premio o recompensa	
Tesoro	Concepto	Depósito oculto e ignorado de dinero, alhajas u otros objetos preciosos, cuya legítima pertenencia no conste. El tesoro oculto pertenece al dueño del terreno en que se hallare; pero si se descubrió en propiedad ajena, o del Estado, y por casualidad, la mitad se aplicará al descubridor.

## 4.2. Accesión

### 1. Concepto y naturaleza

Según el art. 353 CC: «la propiedad de los bienes da derecho **por accesión** a todo lo que ellos producen, o se les une o incorpora, natural o artificialmente».

Se ponen de manifiesto en este precepto las dos manifestaciones principales de la accesión como instituto unitario:



La doctrina discute sobre si se trata de un modo de adquisición de la propiedad o si se trata de una facultad propia del dominio.

## 4.2. Accesión

### 2. Accesión por producción o accesión discreta

Consiste en que el dueño de un bien adquiere los **frutos** que le da dicho bien.

Ahora bien, el que percibe los frutos tiene la obligación de **abonar los gastos** hechos por un tercero para su producción, recolección y conservación (art. 356 CC).

Mientras que los frutos se encuentren unidos a la cosa, formarán parte de esta; pero una vez separados serán bienes independientes.

Conforme con los arts. 354 y 355 CC, los frutos pueden ser:

#### **NATURALES**

Las producciones espontáneas de la tierra, y las crías y demás productos de los animales.

#### **INDUSTRIALES**

Los que producen los predios de cualquier especie a beneficio del cultivo o del trabajo.

#### **CIVILES**

El alquiler de los edificios, el precio del arrendamiento de tierras y el importe de las rentas perpetuas, vitalicias u otras análogas. Se consideran producidos por días (Art. 451 CC).

Art. 451 CC: se entienden percibidos los frutos naturales e industriales desde que se alzan o separan

## 4.2. Accesión

### 3. Accesión por incorporación o accesión continua

Es la manifestación a la que se conoce propiamente como **accesión**.

Supone que el propietario hace suyo todo lo que a su bien se une o incorpora, natural o artificialmente.

El fundamento de tal previsión es una doble preferencia:

- no destruir las cosas para así separarlas;
- es mejor y más ventajoso que el propietario de la cosa principal se quede con las dos cosas que estar en una **situación de copropiedad**.

Los principios que rigen la regulación de la accesión por incorporación en nuestro ordenamiento son:

- Lo accesorio sigue a lo principal (*accessorium sequitur principale*), recogido en el art. 375 CC, si bien no tiene carácter absoluto.
- En la accesión inmobiliaria, el principio *superficies solo cedit*, recogido en el art. 358 CC: lo que está en la superficie se lo queda, incorpora, por accesión el propietario del suelo. Este principio cede en los supuestos de accesión invertida que se examinarán más adelante.

## 4.2. Adesión

### 3. Adesión por incorporaci3n o adhesi3n continua

Distinci3n:

#### Adesión mobiliaria

Recae sobre bienes muebles

#### Adesión inmobiliaria

Recae sobre bienes inmuebles

#### Adesión natural

Cuando la incorporaci3n se produce por causas naturales

#### Adesión industrial

Cuando la incorporaci3n se produce por intervenci3n del hombre

### 3.1. Adesión inmobiliaria

Reglas generales:

- Principio rector: *superficies solo cedit* (art. 358 CC).
- Presunci3n *iuris tantum*: todas las obras, siembras y plantaciones se presumen hechas por el propietario y a su costa, mientras no se pruebe lo contrario (art. 359 CC).

## 4.2. Adesión

### 3. Adesión por incorporaci3n o adesi3n continua

#### Adesi3n inmobiliaria, supuestos:

Construcci3n, plantaci3n o siembra en suelo ajeno

Construcci3n, plantaci3n o siembra en suelo propio con materiales ajenos

Adesiones inmobiliarias fluviales

## 4.2. Accesión

### ACCESIÓN INMOBILIARIA

#### ➤ Construcción, plantación o siembra en suelo ajeno

Cabe distinguir a su vez entre tres supuestos:

- Si el incorporante utiliza además **materiales ajenos** para construir, plantar o sembrar en **suelo ajeno**: si los materiales fueran de un tercero que no fuera de mala fe, el dueño del terreno responderá subsidiariamente al incorporante del valor de esos materiales (art. 365 CC); esto será así salvo que el propietario opte por ejercitar la facultad reconocida por el art. 363 CC y exija la demolición de la obra o que se arranque la plantación y siembra, reponiendo las cosas a su estado primitivo a costa del que edificó, plantó o sembró.
- Si el incorporante utiliza **materiales propios** para construir, plantar o sembrar en **suelo ajeno** en el momento de esa incorporación:
  - Si el incorporante actuó de **buena fe** (pensando que estaba legitimado para actuar de esa forma o bien con el consentimiento del dueño), el dueño del terreno tendrá derecho a hacer suya la obra, siembra o plantación, previa la indemnización establecida en los arts. 453 y 454 CC, o a obligar al que edificó o plantó a pagarle el precio del terreno, y al que sembró, la renta correspondiente (art. 361 CC).

## 4.2. Adesión

### ADESI3N INMOBILIARIA

#### ➤ Construcci3n, plantaci3n o siembra en suelo ajeno

- Si el incorporante actu3 de **mala fe**, pierde lo edificado, plantado o sembrado, sin derecho a indemnizaci3n (art. 362 CC); y adem3s el due1o podr3 exigir la demolici3n de la obra o que se arranque la plantaci3n y siembra, reponiendo las cosas a su estado primitivo a costa del que edific3, plant3 o sembr3 (art. 363 CC), con indemnizaci3n de los da1os sufridos adem3s de los gastos de esa demolici3n o arranque.
- Cuando haya habido **mala fe**, no solo por parte del que edifica, siembra o planta en terreno ajeno, sino tambi3n por parte del due1o de este, los derechos de uno y otro ser3n los mismos que tendr3an si hubieran procedido ambos de buena fe. A estos efectos, se entiende haber mala fe por parte del due1o siempre que el hecho se hubiere ejecutado a su vista, ciencia y paciencia, sin oponerse (art. 364 CC).

## 4.2. Accesión

### ACCESIÓN INMOBILIARIA

#### ➤ Construcción, plantación o siembra en suelo ajeno

- No se prevé expresamente el supuesto en que concurra buena fe del incorporante y mala fe por el dueño del terreno; a este respecto, **las soluciones propuestas por la doctrina son dispares:**
  - ❖ que el incorporante se haga dueño del suelo;
  - ❖ que el incorporante adquiera un derecho de uso del suelo sin pagar nada mientras subsista el edificio construido, la plantación o se recoja la cosecha de lo sembrado;
  - ❖ obligar al dueño a abonar el valor de lo incorporado y también los daños y perjuicios, además de los gastos de terceros.

## 4.2. Accesoión

### ACCESIÓN INMOBILIARIA

➤ Construcción, plantación o siembra en suelo ajeno

- **Supuesto especial: accesoión invertida o construcción extralimitada**

el régimen de este supuesto es de construcción jurisprudencial por entender que las consecuencias que se derivarían del principio *superficies solo cedit* serían injustas por excesivas en los casos en que se construye de buena fe una edificación en suelo propio pero invadiendo parte de un terreno ajeno; por ello, se acude al principio general de *accessorium sequitur principale* entendiendo como principal la edificación y lo accesorio la parte de terreno ajeno invadida.

Solo tiene lugar esta accesoión invertida en accesoión inmobiliaria por edificación.

## 4.2. Accesión

### ACCESIÓN INMOBILIARIA

#### Requisitos de la accesión invertida o construcción extralimitada

- la invasión parcial de suelo o vuelo ajeno;
- la indivisibilidad de la edificación;
- que el valor de lo edificado en terreno del constructor unido a ese suelo propio sea superior al valor de la parte edificada en suelo ajeno unido a esa parte de suelo ajeno invadido;
- que el edificante haya construido de buena fe (en la creencia de que construía sobre terreno propio o sobre terreno en el que podía edificar).
- Cumplidos estos requisitos, de observación estricta, el edificante adquirirá la propiedad de la parte del terreno invadida, si bien deberá abonar al dueño de ese terreno invadido su valor y una indemnización por los daños y perjuicios causados ex art. 1.902 CC.

## 4.2. Accesión

### ACCESIÓN INMOBILIARIA

- Construcción, plantación o siembra en suelo propio con materiales ajenos

En este caso, conforme a lo previsto en el art. 360 CC:

- **El dueño del suelo** deberá abonar los materiales y, si hubiere obrado de mala fe, estará además obligado al resarcimiento de daños y perjuicios.
- **El dueño de los materiales** tendrá derecho a retirarlos solo en el caso de que pueda hacerlo sin menoscabo de la obra construida, o sin que por ello perezcan las plantaciones, construcciones u obras ejecutadas. Si pudiera separarlos no habrá ningún problema, pues no se dará el requisito de indivisibilidad o unión inseparable propio de la accesión; aunque para determinar la inseparabilidad o no de los materiales sin menoscabo del suelo, también deberá atenderse a criterios económicos.

## 4.2. Adesión

### ADESIÓN INMOBILIARIA

#### ➤ Adesiones inmobiliarias fluviales

Para el caso de que los cauces de los ríos se modificaran por causas naturales, en los arts. 366 y siguientes CC se regulan cuatro supuestos de adesión inmobiliaria:

- **Aluvión** se trata del material que la corriente natural del río arrastra paulatina y lentamente como consecuencia de la erosión de las fincas ribereñas por el agua y que se va sedimentando con el paso del tiempo en otras fincas (arts. 366-367 CC)
- **Avulsión**, es el fenómeno por el que una parte conocida de un terreno o de árboles es segregada por la fuerza y violencia de la corriente de un río y depositada en otra finca ribereña. (arts. 368-369 CC)
- **Mutación de cauce**, se trata de cambios naturales del curso de las aguas, previéndose que se trate de una modificación indefinida (arts. 370, 372 y 374 CC)
- **Formación de isla**, cabe distinguir:
  - ✓ Formación de islas en el mar o en ríos navegables o flotables (art. 371 CC)
  - ✓ Las islas que por sucesiva acumulación de arrastres superiores (art. 373 CC).

## 4.2. Adesión

### 3.2. Adesión mobiliaria

- La regulaci3n de la adesi3n de mueble a mueble prevista en los arts. 375 a 383 CC ser3 de aplicaci3n subsidiaria a los acuerdos de las propias partes (dueños respectivos de las cosas implicadas) acerca de qui3n se queda con la cosa nueva surgida de las dos.

- Supuestos:

Uni3n

Mezcla o confusi3n

Especificaci3n

## 4.2. Adhesión

### 3.2. Adhesión mobiliaria

#### ➤ **Unión**

es el caso de que dos cosas muebles, pertenecientes a distintos dueños, se unen de tal manera que vienen a formar una sola inseparable sin menoscabo. (art. 375 CC). Si pudieran separarse los dueños podrán exigir dicha separación (art. 378 CC); sin embargo, cuando la cosa unida para el uso, embellecimiento o perfección de otra, es mucho más preciosa que la cosa principal, el dueño de aquella puede exigir su separación, aunque sufra algún detrimento la otra a que se incorporó (art. 378 CC).

En la determinación de quién se queda finalmente la cosa nueva surgida de la unión resulta relevante concretar cuál es la cosa principal y cuál la accesorio. Y a tales efectos debe tenerse en cuenta que, conforme al art. 376 CC, se reputa principal, entre dos cosas incorporadas, aquella a que se ha unido otra por adorno, o para su uso o perfección. Pero si no puede determinarse por esta regla cuál de las dos cosas incorporadas es la principal, se reputará tal el objeto de más valor, y entre dos objetos de igual valor, el de mayor volumen (art. 377 CC).

## 4.2. Adquisición

### 3.2. Adquisición mobiliaria

➤ **Mezcla o confusión:**

en este caso, se incorporan, unen, mezclan dos cosas de la misma o distinta especie sin que puedan separarse sin menoscabo, de modo que por esa mezcla pierden su individualidad y forman una única cosa en la que no pueden distinguirse las cosas mezcladas. La separación sin detrimento debe atender no solo a criterios materiales sino también a criterios económicos, de modo que deben entenderse inseparables sin menoscabo cuando el coste de la separación junto con el valor de la mezcla resultante es superior al valor de las cosas mezcladas.

El Código también regula detalladamente este supuesto (arts. 381 y 382).

➤ **Especificación:**

se produce cuando se crea una obra de nueva especie usando materiales ajenos, siempre que quien los utiliza no tenga ninguna relación con el dueño y en relación con esos materiales; no se entenderá especificación en los casos de reparación o restauración, pues en esos casos la materia inicial subsiste. art. 383 CC

## 4.2. Adquisición

### 3.2. Adquisición mobiliaria

#### ➤ **Especificación:**

La especificación, aun cuando se estudia en sede de adquisición mobiliaria, no es propiamente tal. Se dará la especificación cuando se transforme una cosa en otra por medio del trabajo (el escultor que esculpe una estatua de una pieza de mármol. Si alguien de buena fe emplea materia ajena para crear una obra nueva, ésta quedará en su poder, debiendo indemnizar al dueño de la cosa por su valor, pero si la cosa es más preciosa que la obra resultante, podrá entonces su dueño quedarse con la obra o pedir la indemnización del valor de la cosa. Si la cosa se ha transformado en obra con mala fe, entonces el dueño de la cosa podrá quedarse con la obra sin pagar nada al autor, o exigir de éste pago del valor de la cosa más indemnización por los daños y perjuicios sufridos (art. 383).

Son clásicos los ejemplos de la transformación de un bloque de mármol en estatua o de cierta cantidad de uvas en vino.

## 4.3. Ocupación

### Concepto

La ocupación es un modo originario de adquisición de la propiedad consistente en la toma de posesión (corpus) de un bien mueble sin dueño, con la voluntad de hacerlo propio, como dueño (animus).

El derecho se adquiere y surge *ex novo* por la sola voluntad del ocupante, sin relación ni dependencia con un derecho anterior.

### Sujeto

El ocupante no requiere una capacidad específica de obrar para adquirir la propiedad del bien ocupado.

Le bastará la capacidad necesaria para adquirir la posesión, y así tendrán capacidad los menores e incapacitados en los términos indicados en el art. 443 CC.

El ocupante deberá aprehender físicamente la cosa con el ánimo de tenerla como propia, en concepto de dueño o titular.

## 4.3. Ocupación

### Objeto

Conforme a lo señalado por el art. 610 CC, se adquieren por la ocupación los bienes apropiables por su naturaleza que carecen de dueño, como los animales que son objeto de la caza y pesca, el tesoro oculto y las cosas muebles abandonadas.

Por lo tanto, la ocupación podrá tener lugar sobre bienes de las siguientes características:

- bienes muebles
- apropiables, esto es, susceptibles de posesión o de propiedad (a estos efectos, no son apropiables los bienes de dominio público ni los que estén fuera del comercio de los hombres)
- que carezcan de dueño, ya sea porque nunca lo han tenido (*res nullius*) ya sea porque su anterior dueño los ha abandonado (*res derelictae*).

## 4.3. Ocupación

A estos efectos resulta relevante la distinción entre cosas meramente perdidas y cosas sin dueño.

- Las **cosas perdidas** no son cosas sin dueño, y por ello se les aplicarían las normas del hallazgo, no siendo susceptibles de ocupación, con la salvedad de que siendo halladas y depositadas conforme dispone el art. 615 CC no sean reclamadas en tiempo por su propietario, en cuyo caso sí que podrían ser objeto de ocupación y con ello de adquisición originaria de la propiedad (pero ya porque se entiende que son cosas sin dueño).
- Tratándose de cosas **presumiblemente perdidas**, debería atenderse a las reglas del hallazgo.

## 4.3. Ocupación

Art. 610 CC se hace una ejemplificación de los bienes susceptibles de ocupación.

Desde el 05/01/2022 los artículos 610 y 611 del Código Civil cuentan con nuevas versiones por la publicación de la Ley 17/2021, de 15 de diciembre, de modificación del Código Civil, la Ley Hipotecaria y la Ley de Enjuiciamiento Civil, sobre el régimen jurídico de los animales.

- Los animales objeto de caza o pesca: a este respecto, cabe advertir que el concreto ejercicio de la caza o pesca debe acogerse a los requisitos y autorizaciones legalmente exigidos por la normativa propia de ese ámbito.
- Por otro lado, en materia de ocupación de animales, cabe señalar que podrán ser objeto de ocupación también los animales domésticos o amansados cuando fueran abandonados (art. 612 CC); asimismo, que el Código Civil acoge reglas especiales sobre ocupación de otros animales, como es el caso de los enjambres de abejas (art. 612 CC) y del paso de palomas, conejos y peces a otro criadero (art. 613 CC).
- El tesoro oculto: a él se atenderá más adelante.
- Las cosas muebles abandonadas: ocupables en cuanto que carecen de dueño.

## 4.4. Hallazgo

Conforme señala el art. 615 CC, el que encontrare una cosa mueble, que no sea tesoro, debe restituirla a su anterior poseedor; si este no fuere conocido, no se impone al hallador la obligación de investigar y averiguar quién es, sino que deberá consignar la cosa hallada inmediatamente en poder del Alcalde del pueblo donde se hubiese verificado el hallazgo.

El hallazgo, en atención a lo ya indicado sobre la ocupación, viene referido a **cosas muebles perdidas presumiblemente** o, a lo sumo, aparentemente, que no certeramente, sin dueño, pues a las que presumiblemente deba considerar como res nullius se les aplicarán las reglas de la ocupación.

Entre tanto la cosa hallada se encuentre en manos del hallador, este deberá conservarlas con la diligencia de un buen padre de familia. Si se tratara de bienes perecederos o que no pueda conservar convenientemente, podrá consumirlos o enajenarlos devolviendo después en su caso el precio.

## 4.4. Hallazgo

En el art. 615 CC se señalan los trámites que se deben seguir a partir del depósito por el hallador de la cosa encontrada en manos del Alcalde del municipio en que se produjo el hallazgo. Por otro lado, tanto el hallador como el propietario estarán obligados, cada cual en su caso, a satisfacer los gastos (art. 615 CC).

Si se presentare a tiempo el propietario, estará obligado a abonar, a título de premio, al que hubiese hecho el hallazgo, la décima parte de la suma o del precio de la cosa encontrada. Cuando el valor del hallazgo excediese de 12 euros («2.000 pesetas» que señala el art. 615 CC), el premio se reducirá a la vigésima parte en cuanto al exceso (art. 616 CC). Si el propietario hubiera ofrecido otro premio o recompensa por la recuperación de la cosa, el hallador podrá optar entre uno u otro premio.

Este premio fijado en el Código Civil se prevé por la restitución de la cosa al propietario, no por el mero hallazgo.

art. 617 CC, en el marco de las cosas arrojadas al mar o que lleguen a las playas del mar o de las plantas en las riberas,

## 4.5. Tesoro

Art. 352 CC, «se entiende por tesoro, para los efectos de la ley, el depósito oculto e ignorado de dinero, alhajas u otros objetos preciosos, cuya legítima pertenencia no conste».

Debe, por tanto, de tratarse de un bien mueble, valioso, que esté oculto (por la razón que fuera) en cualquier parte, e ignorado, sin que pueda razonablemente determinarse a quién pertenece. Dada la ubicación del art. 352 CC en sede de regulación de la propiedad, se entiende que será necesario que el que encuentre el tesoro aprehenda físicamente el bien, voluntariamente y tome posesión del mismo.

Dispone el art. 614 CC que el que por casualidad descubriere un tesoro oculto en propiedad ajena, tendrá el derecho que le concede el art. 351 CC y éste dice que el tesoro oculto pertenece al dueño del terreno en que se hallare. Sin embargo, cuando fuere hecho el descubrimiento en propiedad ajena, o del Estado, y por casualidad, la mitad se aplicará al descubridor.

## 4.5. Tesoro

También señala este art. 351 CC que si los efectos descubiertos fueren interesantes para las ciencias o las artes, podrá el Estado adquirirlos por su justo precio, que se distribuirá en conformidad a lo declarado; ahora bien, el art. 44.1 de la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español ha venido a derogar este inciso al declarar directamente como bien de dominio público todos los objetos y restos materiales que posean los valores que son propios del Patrimonio Histórico Español y sean descubiertos como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra u obras de cualquier índole o por azar

「 muchas gracias. 」