

**BLOQUE I. TEMA 4.**

EL DERECHO REAL DE DOMINIO. EXTENSIÓN Y CONTENIDO.
 DOMINIO DEL SUELO Y DEL ESPACIO AÉREO.
 PROTECCIÓN DEL DOMINIO Y ACCIONES QUE NACEN DEL MISMO.
 ADQUISICIÓN DEL DOMINIO.
 LA TEORÍA DEL TÍTULO Y EL MODO.
 LA TRADICIÓN EN EL DERECHO ESPAÑOL.
 LA ACCESIÓN.
 LA USUCAPIÓN.
 LA PÉRDIDA DEL DOMINIO. LA PÉRDIDA EN VIRTUD DE ADQUISICIONES «A NON DOMINO».

(Nota: Muy importantes la protección del Registro, el concepto de tercero hipotecario y la usucapión.)

1. EL DERECHO REAL DE DOMINIO. EXTENSIÓN Y CONTENIDO.

Dominio=Propiedad Plena. El código Civil de lo que habla es de la Propiedad.

Es el derecho a gozar y disponer de la cosa sin más limitaciones que las establecidas en las Leyes. Es el poder jurídico pleno sobre la cosa.

Que sea un poder pleno no es en rigor cierto puesto que las propias leyes limitan esta libertad como la propia libertad individual cuando puede entrar en conflicto con las libertades ajenas.

Encontramos una primera limitación en nuestra Constitución que también reconoce el derecho de propiedad privada. Así, el **Art. 33 CE** señala:

1. *“Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia.*
2. *La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes.*
3. *Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes.”*
(RECONOCIMIENTO DE LA EXPROPIACIÓN).

Igual tenor aparece en el Código Civil:

- **Art. 348 CC:** *“La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla.”*
- **Art. 349 CC:** *“Nadie podrá ser privado de su propiedad sino por Autoridad competente y por causa justificada de utilidad pública, previa siempre la correspondiente indemnización.”*

Las limitaciones de las facultades del propietario pueden ser a favor de un interés:

- **Privado:** Se rigen por el libre acuerdo de las partes y subsidiariamente por el Código Civil sin perjuicio de lo que ordenen Leyes, reglamentos, ordenanzas u otras normas reguladoras de la convivencia y el uso general u ordinario de los bienes.
- **Público:** Se rigen por las Leyes y Reglamentos que los determinan y subsidiariamente por el Código Civil. Ej La mayoría de las servidumbres legales que establecen las normas de navegación, transportes, energía, etc.

Las limitaciones al poder del propietario pueden referirse a limitaciones:

- **Negativas:** Cosas que no puede hacer. Ej prohibición de construcciones contra normas urbanísticas
- **Positivas:** Cosas que debe hacer por el hecho de ser propietario. Ej : Deber de conservación de la edificación que impone la Ley de Ordenación de la Edificación.

Las limitaciones se encuentran en numerosas normas, cada vez más dado el creciente intervencionismo del Estado.

En general las limitaciones privadas derivadas del simple choque de las esferas de libertad de los individuos son lo que se conoce como **“relaciones de vecindad”**. Muchas de estas limitaciones las recogen y regulan las ordenanzas municipales. Ej ruidos excesivos, etc. Otras las recoge el Código Civil:

- Deber de soportar descenso de aguas de otros predios
- Permitir el paso indispensable por predio ajeno para efectuar reparaciones indemnizando por daños causados.
- Imposibilidad de abrir huecos en muros colindantes.
- Imposibilidad de vertido de pluviales desde cubierta a los predios colindantes.
- Límites de plantaciones en los linderos.
- Imposibilidad de volar ramas y plantaciones sobre predios colindantes.

En el ámbito urbanístico son evidentes las limitaciones al poder de disposición del dueño del suelo. Así, las leyes clasifican el suelo y las normas urbanísticas y los planes urbanísticos determinan el estatuto del suelo y las limitaciones para su uso. De esta forma el propietario se encuentra limitado a edificar los usos y las intensidades que la norma señala. Además quedará sujeto a obligaciones o cargas, como son la cesión de suelo o aprovechamiento, costear la urbanización, etc.

Sobre el régimen de propiedad del suelo nos referiremos en el epígrafe siguiente y en otros temas de manera que puede completarse mucho más esta explicación.

2. DOMINIO DEL SUELO Y DEL ESPACIO AÉREO.

(Nota: Este tema es más propio del bloque IV. Al hablar del suelo y del contenido del derecho de propiedad del suelo, hay que acogerse al TR de la Ley del Suelo RDL 7/2015. En esta Ley se establecen las bases del régimen de propiedad del suelo, sin perjuicio de las competencias de las CCAAs en materia de urbanismo que son las que deben legislar sobre planeamiento urbanístico y de los ayuntamientos que son los que deben redactar los planes.)

El art. 33 de la Constitución reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia. La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes.

En relación a la propiedad del suelo, el **TR de la Ley del Suelo RDL 7/2015 desarrolla esta función social y el estatuto básico de propiedad del suelo.**

El Código Civil, se refiere a la propiedad del suelo de forma muy vaga, habida cuenta de que se trata de un texto antiguo y completado por las leyes específicas, como la citada norma del suelo.

Artículo 350 del Código Civil:

*“El propietario de un terreno es dueño de su superficie y de lo que está debajo de ella, y puede hacer en él las obras, plantaciones y excavaciones que le convengan, salvas las servidumbres, y con sujeción a lo dispuesto en las leyes sobre Minas y Aguas y en los reglamentos de policía.” *(reglamentos de policía léase ordenanzas urbanísticas fundamentalmente.)**

Espacio Aéreo: Tradicionalmente el propietario del suelo lo era también del subsuelo y del espacio aéreo. *“Usque ad sideras, usque ad inferos”*.

Límite propiedad art. 33.2 CE función social delimitada por las Leyes.

1. **En relación al espacio aéreo**, este es objeto de la soberanía nacional e implica el interés de la navegación aérea. Los arts. 1 y 4 de la Ley 48/1960, de 21 de julio, de Navegación Aérea disponen la sujeción al interés general y la soberanía nacional de todo el espacio aéreo y la servidumbre legal de vuelo de aeronaves sobre los predios.
2. **En relación al derecho de vuelo urbanístico (edificabilidad):** El Estatuto (Derechos y Deberes) del Suelo lo contiene el **Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo (TRLRSL)**.

ESTATUTO JURÍDICO BÁSICO DEL SUELO:



Se establece en el TR de la Ley de Suelo RDL 7/2015.

Primero hay que señalar, que siendo la función pública la que delimita el contenido del derecho de propiedad y siendo la actividad urbanística una actividad pública, el TR establece **diversos estatutos de derechos y obligaciones** en relación al suelo:

- **El del ciudadano.** (Sin ser propietario necesariamente.)
- **El de la iniciativa y participación en la actividad urbanística.** (De todo ciudadano de participar y proponer la actividad urbanística)
- **El de la propiedad del suelo.** (Del propietario)
- **El de la promoción de las actuaciones urbanísticas.** (Del promotor, sea o no propietario del suelo, que ejecuta la urbanización)

Aquí nos referimos sólo al estatuto del propietario del suelo ya que estamos hablando del derecho de dominio. Pero mencionamos estos otros estatutos, que se estudiarán en el bloque IV por que son el perfecto ejemplo de limitaciones al dominio y de la función social de la propiedad privada.

ESTATUTO BÁSICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO:

1. RÉGIMEN JURÍDICO:

- Artículo 11 **Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo**

1. El régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los **términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.**

(Que sea estatutario quiere decir que el contenido de derechos y obligaciones deriva de la norma vigente en cada momento, esto es de su estatuto. La norma vigente será el planeamiento urbanístico, por lo que en cada momento los derechos y obligaciones son distintos en función del contenido del planeamiento urbanístico. Así un mismo suelo estará clasificado como rural en un planeamiento para eventualmente pasar a ser urbano en una nueva revisión, por lo que varía totalmente su estatuto.)

2. La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

3. Todo acto de edificación requerirá del acto (licencia) de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo, según la legislación de ordenación territorial y urbanística, debiendo ser motivada su denegación. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

2. FACULTADES. CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO:

El contenido del derecho de propiedad del suelo diferencia **dos situaciones básicas: rural y urbanizado**. Estos términos **no denotan ninguna clasificación urbanística**. Denotan el estatuto de derechos y deberes del propietario del suelo. **Son términos de Derecho civil. No términos urbanísticos.** La clasificación la realizan los planeamientos conforme a las leyes urbanísticas del suelo de las CCAA.

- Es suelo en **situación básica rural**, por defecto, todo el suelo que no está urbanizado.
- Es suelo en **situación básica urbanizado** (a grandes rasgos) el que tiene toda la red de dotaciones y servicios legalmente establecida totalmente ejecutada y está conforme con el planeamiento.

a. **FACULTADES:**

i. **Del suelo en general: (art 12)**

- El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación en materia de ordenación territorial y urbanística aplicable.
- Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas.
- Las facultades del propietario alcanzan al suelo y al subsuelo hasta donde determinen los instrumentos de ordenación urbanística, de conformidad con las leyes aplicables y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público.

ii. **Del suelo en situación rural: (art 13)**

- usar, disfrutar y disponer de los terrenos, debiendo dedicarse, (...) al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales.
- La utilización de los terrenos con valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos que sean objeto de protección por la legislación aplicable, quedará siempre sometida a la preservación de dichos valores, y comprenderá únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que aquella legislación expresamente autorice.
- Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales, o que hayan de emplazarse en el medio rural.
- Cuando esté previsto en el planeamiento la transformación a urbano (hasta la ejecución de la urbanización sigue siendo naturaleza rural):
 - El derecho de consulta a las Administraciones competentes, sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística.
 - El derecho de elaborar y presentar el instrumento de ordenación que corresponda, cuando la Administración no se haya reservado la iniciativa pública de la ordenación y ejecución.
 - El derecho a participar en la ejecución de las actuaciones de nueva urbanización, en un régimen de **equitativa distribución de beneficios y cargas** entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.
 - La realización de usos y obras de carácter provisional que se autoricen por no estar expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística, o la sectorial y sean compatibles con la ordenación urbanística.
 - El derecho de usar, disfrutar y disponer de los terrenos (transitoriamente hasta la ejecución de la urbanización) de conformidad con su naturaleza rural, siempre que el ejercicio de estas facultades sea compatible con la previsión ya contenida en el instrumento de ordenación territorial y urbanística en relación con su paso a la situación de suelo urbanizado.

iii. **Del suelo en situación urbanizado: (art. 15)**

- Completar la urbanización de los terrenos para que cumplan los requisitos y condiciones establecidos para su edificación.
- Edificar en los plazos establecidos para ello y conforme al planeamiento.



- Realizar las actuaciones necesarias para mantener la edificación, en todo momento, en un buen estado de conservación. (Aquí es un derecho. También es una obligación que se reafirma en la Ley de Ordenación de la Edificación.)
- Participar en la ejecución de actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, o de dotación en un régimen de justa distribución de beneficios y cargas.
- Obtener, en su caso, la conformidad o autorización administrativas correspondientes para realizar cualesquiera de las actuaciones sobre el medio urbano, lo que determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, de las fincas constitutivas de elementos privativos de regímenes de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario privado, cualquiera que sea su propietario, al cumplimiento del deber de costear las obras. La afección real se hará constar mediante nota marginal en el Registro de la Propiedad, con constancia expresa de su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real al pago de cuotas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.

b. DEBERES Y CARGAS:

i. Del suelo en general: (art.15)

- Dedicarlo a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística.
- Conservarlo en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos.
- Realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación. (sobre este punto el art.15 abunda más)

ii. Del suelo en situación básica rural: (art.16)

- Costear y ejecutar las obras necesarias para mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, así como daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los medioambientales; garantizar la seguridad o salud públicas; prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ellas en los términos dispuestos por su legislación específica; y asegurar el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo. El cumplimiento de este deber no eximirá de las normas adicionales de protección que establezca la legislación aplicable.
- Cuando el suelo en situación rural no esté sometido al régimen de una actuación de urbanización, el propietario tendrá, además de lo previsto en el apartado primero, el deber de satisfacer las prestaciones patrimoniales que establezca, en su caso, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, para legitimar los usos privados del suelo no vinculados a su explotación primaria. (Suelen ser cesiones de suelo para dotaciones públicas)
- Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de las instalaciones y construcciones autorizables, con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público, cuando deban formar parte del mismo.
- En este suelo quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.
- Cuando el suelo en situación rural esté sometido al régimen de una actuación de transformación urbanística, el propietario deberá asumir, como carga real, la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación, en un régimen de

equitativa distribución de beneficios y cargas, así como permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras, en su caso, al responsable de ejecutar la actuación, en los términos de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

iii. Del suelo en situación básica urbanizado: (art.17)

- En el suelo en situación de urbanizado, el deber de uso supone los deberes de completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación.
- Edificar en los plazos establecidos en la normativa aplicable, cuando así se prevea por la ordenación urbanística y en las condiciones por ella establecidas.
- Cuando la Administración imponga la realización de actuaciones sobre el medio urbano, el propietario tendrá el deber de participar en su ejecución en el régimen de distribución de beneficios y cargas que corresponda.

(El art. 17 vuelve a incidir en el deber de conservación con mayores precisiones que no reproducimos, al quedar el epígrafe ya suficientemente amplio)

3. ADQUISICIÓN DEL DOMINIO.

El Código Civil dedica el libro III a “los diferentes modos de adquirir la propiedad”

1. Modos originarios:

- a) **Ocupación.** Es la toma de posesión de una cosa que carece de dueño con ánimo de adquirirla. En principio son escasos los bienes que pueden ser así adquiridos. Los inmuebles nunca, pues por Ley (como veremos) si carecen de dueño privado es el Estado su dueño. En España no existen inmuebles vacantes o sin dueño, susceptibles de ocupación. Por defecto son del Estado (art 17 Ley de Patrimonio 33/2003).
- b) **Por imperio de la Ley:**
 - Dominio Público: Son bienes que por su naturaleza son del dominio público o “demaniales” y por tanto no son susceptibles de apropiación privada.
 - (El art. 132.2 CE “Son bienes de dominio público estatal los que determine la ley y, en todo caso, la zona marítimo-terrestre, las playas, el mar territorial y los recursos naturales de la zona económica y la plataforma continental.)
 - Las leyes demaniales establecen casos concretos de bienes que son de dominio público. Ley de Aguas, Ley de Minas, Ley de Costas, etc
 - Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas. Art. 17: Pertenecen a la Administración General del Estado los inmuebles que carecieren de dueño. No es necesario ningún acto o declaración. Ya de la propia Ley se adquiere la propiedad.

2. Modos derivativos:

- a) **Tradición.** (“*tradere*”:entrega) mediando precio (compraventa, onerosa), gratuita (donación, lucrativa) (inter vivos o mortis causa)
- b) **Expropiación:** Por motivo interés público según Ley. Pagando el justiprecio. (Es una tradición forzosa)

3. Otros: (ver sus epígrafes)

- a) **Accesión.**
- b) **Usucapión**

4. PROTECCIÓN DEL DOMINIO Y ACCIONES QUE NACEN DEL MISMO.

El dominio, como relación directa entre el propietario y la cosa, proyecta en todos los demás la obligación de respetarla. Por tanto, hay una obligación personal (de crédito) que faculta al propietario (acreedor) a exigir en todos los demás (deudores) un comportamiento (hacer) de respeto a su propiedad y sus facultades.

En caso de no cumplir esta obligación de respeto y perturbar la propiedad más allá de los límites de las servidumbres o relaciones de vecindad supone el nacimiento de una responsabilidad por parte del deudor incumplidor. El propietario puede exigir que esa responsabilidad resarza de los daños causados y cese en el incumplimiento. En definitiva se le restituya la propiedad y todas sus facultades y los daños causados.



A falta de acuerdo y sin verse afectado el orden público que legitimaría la actuación de la policía, lo ordinario es acudir a la tutela judicial.

ANTE LA TUTELA JUDICIAL.

El plazo prescripción de acciones reales arts 1962 y 1963 C.C. es de 6 años muebles y 30 años inmuebles tras los cuales perderíamos la acción pretendida.

- **Acción reivindicatoria:** Persigue que:
 - Se declare que el reclamante es dueño.
 - Se restituya la cosa a su dueño si fue privado de ella.Debe probarse que:
 - Se es dueño.
 - Que la cosa reclamada es la misma sobre la que recae la propiedad
 - Que el poseedor lo es sin justo título que le permita poseer. (Pensemos por ejemplo que está disfrutando de un alquiler o que es usufructuario. No podríamos reivindicar la cosa.). Plazo prescripción de acciones reales arts 1962 y 1963 C.C. 6 años muebles y 30 años inmuebles.
- **Acción negatoria:** No aparece en el código, pero existe. Para conseguir declaración de que no existen derechos que afecten a la propiedad y lograr el cese de perturbaciones si existieran. El principal uso es este cese de perturbaciones. Posteriormente la indemnización de daños.
- **Acción de deslinde.** Deslindar es señalar los lindes. La puede promover cualquier titular de derechos reales. No sólo el propietario. El deslinde se completa con el amojonamiento o señalamiento físico sobre el terreno de los límites.
- **Acción declarativa:** que reconozca los derechos sobre la cosa.
- **Acciones cautelares.** Provisionales que prevengan una perturbación posible o eviten daños de imposible reparación ante una usurpación ya producida.

LA PROTECCIÓN DEL REGISTRO:

La inscripción en el Registro de la propiedad de derechos reales sobre inmuebles es una forma de protección. Protege al propietario que inscribe su derecho y protege el tráfico jurídico de bienes inmuebles. Da la seguridad de poder conocer quién es el titular inscrito.

1. Protege la propiedad frente a usurpaciones: Por que no se puede usucapir de forma ordinaria por ocupación frente a un derecho inscrito. (ver abajo usucapición, usucapición extraordinaria y *contra tabulas*)
2. Facilita el tráfico jurídico al conocer quien es el propietario inscrito. Se asegura que un posible adquirente sepa que quien transmite la propiedad es el verdadero dueño. Quien adquiere de quien está inscrito en el Registro se convierte en "**tercero hipotecario**". El registro protege al tercero hipotecario frente a cualquier reclamación.

El art 34 de la Ley Hipotecaria hace que resulte confirmado en sus derechos aquel "tercero hipotecario" que adquiere de quien aparece inscrito en el registro y , a su vez, inscribe; frente a las pretensiones de un reclamante no inscrito.

TERCERO HIPOTECARIO:

- Quien adquiere la propiedad del titular que figura en el Registro de la Propiedad.
- A título oneroso. (No es tercero quien adquiere a título lucrativo – gratuito)
- A su vez inscribe su título en el registro.

En tal caso su título resulta inatacable, aunque quien figure en el registro no resultara ser el propietario y posteriormente se reclame por el verdadero propietario.

Puede suceder que el registro contenga un error o bien que los sucesivos propietarios no han inscrito su derecho, con lo que no se benefician de la protección registral.

(P.ej: C compra a B una casa. B aparece en el registro como propietario. C inscribe su propiedad en el registro. Pero el mes anterior B había vendido en contrato privado la misma casa a A. Esta compraventa privada obliga a A con B. A se entera y reclama para sí la casa. C es el propietario a todos los efectos como tercero hipotecario. A tendrá que reclamar daños y perjuicios a B. Pero C se queda con la casa.)

(Ver usucapión abajo para completar y tener claro el concepto de tercero hipotecario.)

5. LA TEORÍA DEL TÍTULO Y EL MODO. LA TRADICIÓN EN EL DERECHO ESPAÑOL.

TRADICIÓN: Es la forma típica de transmitir la propiedad. Por entrega. De “*tradere*” (entregar) Es el “modo” necesario para la entrega. (Nos referimos al epígrafe anterior de nuevo).

Tradición es la entrega de una cosa con ánimo de transmitir el derecho sobre ella. (Propiedad, usufructo, etc.)

Concurren, pues, dos elementos:

- Volutivo: o voluntad de las partes de transmitir.
- Corporal: o entrega de la posesión.

Pero para que se adquiera la cosa es necesaria esta tradición, como modo, más el título o hecho jurídico que motiva esta voluntad de entregar. (Compraventa, donación, etc)-

Clases:

- Entrega física.
- Puesta a disposición. (una casa no se puede entregar. Se puede poner a disposición.)
- Fingida:
 - o Por acuerdo
 - o Instrumental, por otorgamiento de escritura pública (Aunque suele hacerse mención de que se da por entregada la cosa como por acuerdo)
 - o “*Brevi Manu*”: Si la cosa ya está en posesión del adquirente.

TEORÍA DEL TÍTULO Y EL MODO:

Nadie adquiere derecho real sobre una cosa sin concurrencia de título y modo.

Esta es una teoría clásica de la forma de adquirir los derechos reales.

En el art 1095 del C.C: *“El acreedor tiene derecho a los frutos de la cosa desde que nace la obligación de entregarla. Sin embargo, no adquirirá derecho real sobre ella hasta que le haya sido entregada.”*

Vemos que no adquirimos la cosa hasta que nos la entregan.

Puntualicemos: El negocio jurídico por el que nos van a transmitir la propiedad genera una obligación de crédito, relación jurídica entre deudor y acreedor. El deudor debe entregar la cosa.

Desde que el deudor se obliga a entregar, los frutos son del acreedor-adquirente.

Pero la propiedad no nace como derecho real o relación cosa-adquirente hasta que se le entrega.

Tenemos:

- **Título=origen jurídico:** Negocio (contrato, herencia, etc), por Ley, hallazgo, etc.
- **Modo= Apropiación o entrega.** (Tradición, ver epígrafe siguiente)

Título es el fundamento jurídico. No es el documento. El documento no es más que una posible forma del negocio. Pero puede ser una obligación que surge de un pacto no escrito o verbal.

No se adquiere la propiedad sin concurrir título+modo.

En las escrituras ante notario el notario suele hacer una mención de que la cosa ha sido entregada o se reciben las llaves, etc dando por satisfecho el requisito del modo.

En todo caso, este requisito del modo es solo para derechos reales “posibles”. La hipoteca, la opción o el retracto se adquieren por su inscripción en el registro que es obligatoria. (No es obligatoria la inscripción en el registro de la propiedad, excepto casos como el de las hipotecas)

6. LA ACCESIÓN.

Acceder es adquirir todo aquello que un bien propio produce, se le une, o incorpora de forma natural o artificial. Es la forma de adquirir porque una cosa de la que somos dueños produce frutos o se le incorpora una parte nueva. En ambos casos se dice que el dueño de lo principal o cosa madre es dueño también de los frutos o de lo accesorio.



Se adquiere por:

- **Accesión por producción:** El dueño de la cosa madre adquiere los frutos que produce.
 - Los **frutos naturales**. (producciones espontáneas de la tierra, y las crías y demás productos de los animales.)
 - Los **frutos industriales**. (los que producen los predios de cualquiera especie a beneficio del cultivo o del trabajo.)
 - Los **frutos civiles**. (De los edificios, el precio del arrendamiento de tierras y el importe de las rentas perpetuas, vitalicias u otras análogas.)
- **Accesión por incorporación:** El dueño de la cosa principal adquiere todo lo que se le une o incorpora.
 - **De inmueble a inmueble:** Regula el código cuatro supuestos clásicos:
 - **Por aluvión:** cuando los predios ribereños van creciendo de tamaño por depósito de sedimentos en las riberas.
 - **Por avulsión:** Que no se adquiere propiedad de los terrenos o árboles arrancados violentamente por la corriente de predios ribereños si se conoce el dueño.
 - **Cauces abandonados por variación natural del curso** se adquieren por los dueños de los predios por donde discurren.
 - **Islas** que se forman, pertenecen al Estado.
 - **De mueble a inmueble:** El suelo es lo principal y todo lo que se construye accesorio. La construcción se reputa del dueño del suelo, sin perjuicio del régimen de propiedad horizontal, derechos de superficie, etc. En todo caso lo construido en predio ajeno pertenece al dueño del suelo, aunque siendo de buena fe debe indemnizar por los gastos de la construcción.
 - **De mueble a mueble:** los casos
 - Unión, separable, lo que acuerden los dueños.
 - Mezcla, inseparable:
 - Buena fe: nace una copropiedad por proporciones aportadas.
 - Mala fe: adquiere por accesión quien no obro de mala fe.
 - Especificación: cuando de la mezcla surge una nueva sustancia diferente. Ej: de la mezcla de uvas de diferentes dueños nace vino. O se hace un muro con materiales ajenos. De buena fe la propiedad es de quien aportó lo principal con indemnización al contrario. De mala fe pierde quien obro con malicia.

7. LA USUCAPIÓN.

Usucapir es adquirir por prescripción. La prescripción es el efecto jurídico por el que se consolida de derecho una situación meramente de hecho.

Se adquiere por usucapión aquello que se posee continuamente y con las condiciones que fija la Ley.

Dicho llanamente, aun sin ser dueño de la cosa, poseerla durante el suficiente tiempo, permite adquirir la propiedad.

La situación de hecho prolongada se convierte en situación de derecho. Se trata de favorecer una cierta seguridad de manera que las situaciones de quien ostenta derechos como suyos cuando no hay una contradicción por ningún interesado durante el tiempo fijado por ley y en ciertas condiciones. El origen histórico era favorecer la propiedad de la tierra de quien la cultivaba frente a quien la abandonaba pese a poseer derechos sobre ella.

Los requisitos y tiempo para usucapir dependen, y podemos distinguir dos formas de usucapión: ordinaria y extraordinaria.

REQUISITOS COMUNES: (Necesarios siempre)

- **Posesión civil** (*animus+corpus*)(ver tema 6 tipos posesión) en concepto de dueño. Se posee en el convencimiento de ser dueño o con animo de serlo. (No sirve poseer usurpando o con el conocimiento de que

hay un dueño.) Se presume la buena fe. Quien pretenda que hay mala fe ha de probarla. (Generalmente será el verdadero propietario frente al poseedor ilegítimo.) Es irrelevante y no concede la usucapión la posesión por licencia (permiso) o mera tolerancia del dueño auténtico.

- Pública y pacífica.
- Posesión continua. La posesión se interrumpe por:
 - Interrupción natural: Cese de la posesión >1 año.
 - Interrupción civil: Por citación judicial o por reconocimiento expreso a favor de un tercero.

USUCAPIÓN ORDINARIA: (O Corta)

Cuando hay **buena fe y justo título** que legitima la posesión. Buena fe consistente en la creencia del poseedor de que la persona de la que recibió la cosa era dueño de ella y podía transmitir su dominio. Por tanto la buena fe se identifica con la existencia de un justo título al menos a priori y en la conciencia del poseedor.

- Hay buena fe en quien ignora un vicio en su título.
- La buena fe se presume y quien afirma la mala fe debe probarla.
- La posesión de buena fe sólo se pierde desde el momento en que se pone de manifiesto la falta de legitimidad del poseedor.
- Tiempo de prescripción ordinaria:
 - **Muebles 3 años de posesión ininterrumpida.**
 - **Inmuebles:**
 - **10 años entre presentes**
 - **20 años entre ausentes**

USUCAPIÓN EXTRAORDINARIA: (O larga)

Cuando **sólo concurre la posesión continuada**. Pero son requisitos los comunes: en concepto de dueño, continuada y pública y pacífica. Aun sin buena fe, debe ser pública la posesión de manera que el legítimo propietario pueda oponerse a ella. Y debe ser pacífica, ya que de no existir oposición se presume que el dueño renuncia a la misma. No es posible usucapir frente a una propiedad que se defiende. Desde que existe oposición la posesión deja de ser continua.

- Tiempo de prescripción extraordinaria:
 - **Muebles: 6 años**
 - **Inmuebles 30 años.**

INTERVENCIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD FRENTE A USUCAPIÓN:

[\(Recordamos la figura del tercero hipotecario \(art 34 Ley Hipotecaria\).\)](#)

TERCERO HIPOTECARIO:

- Quien adquiere la propiedad del titular que figura en el Registro de la Propiedad.
- A título oneroso. (No es tercero quien adquiere a título lucrativo – gratuito)
- A su vez inscribe su título en el registro.

En tal caso su título resulta inatacable, aunque quien figure en el registro no resultara ser el propietario y posteriormente se reclame por el verdadero propietario.

Frente a un título inscrito, no puede haber usucapión ordinaria. La **inscripción en el registro hace fe pública** frente a cualquiera por lo que **es imposible que alguien puede pretender buena fe y desconocimiento cuando hay un titular ajeno inscrito.**

EXCEPCIONES:

- **USUCAPIÓN “SECUNDUM TABULAS”:** **Art 35 Ley Hipotecaria:** Resulta justo título la inscripción en el registro y la posesión será de buena fe y pacífica mientras dure el asiento. (Por ejemplo una inscripción errónea). Será de buena fe y con justo título mientras no se subsane el error o se ponga de manifiesto.
- **USUCAPIÓN “CONTRA TABULAS”:** **Art. 36 Ley Hipotecaria.** El poseedor no inscrito puede usucapir frente a un tercero hipotecario si cumple el tiempo requerido dentro de 1 año si:
 - El tercero hipotecario conocía (debe probarse) la circunstancia de que el bien adquirido era poseído pacífica y en concepto de dueño por persona distinta del transmitente inscrito.
 - El tercero hipotecario no conocía la circunstancia pero consienta o tolere esta posesión por el plazo de 1 año desde su adquisición.



8. LA PÉRDIDA DEL DOMINIO.

EL dominio se puede perder de diversas maneras:

- a) Modos voluntarios:
 - Abandono
 - Enajenación (compraventa, donación, etc)
- b) Modos involuntarios:
 - Pérdida o destrucción de la cosa.
 - Expropiación,
 - Revocación (Cuando el anterior propietario declara su voluntad de dejar sin efecto el acto en virtud del cual transmitió el dominio al actual titular)
 - Adquisición a non domino.

9. LA PÉRDIDA EN VIRTUD DE ADQUISICIONES «A NON DOMINO».

Se adquiere “a non domino” cuando la propiedad la transmite quien no es propietario. Se presupone de buena fe en la creencia de que lo es.

En principio nadie puede transmitir más que aquello que tiene.

En principio quien ha adquirido a “non domino” no tendría la propiedad ya que quien la transmitió no la tenía. Pero no ocurrirá así si quien adquirió a “non domino” es tercero hipotecario.

Nos remitimos de nuevo a los epígrafes de la usucapión y la protección del dominio.

FUENTES

Manuales de Derecho Civil. Cualquiera.

Código Civil.

Ley Hipotecaria. (art 34-35-36)

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas

NOTA: Este material de apoyo al temario no constituye ni pretende ser la única contestación oficial o posible a los temas. Ha sido elaborado por los preparadores y colaboradores de la Escuela de Opositores como ayuda al opositor para la preparación individualizada de cada uno de los temas. Ha sido elaborado en base a las fuentes referidas y la experiencia profesional y docente del preparador. La fecha de actualización es la del momento en que se facilita al opositor. El trabajo de actualización por modificaciones que se puedan producir durante la duración de la preparación ser hará por el propio alumno, con las indicaciones recibidas por su preparador. Ni el iA ni los preparadores de la Escuela de Opositores pueden garantizar que el criterio utilizado para la elección de los contenidos que responden a cada epígrafe sea rigurosamente coincidente con el de cada uno de los miembros que se designen como Tribunal en la próxima convocatoria.