

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.

1.1. Definición

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.

1.2. Limitaciones

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 en favor

- **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.

Sobre el régimen de propiedad del suelo nos referiremos en el epígrafe siguiente y en otros temas.

2. DOMINIO DEL SUELO Y DEL ESPACIO AÉREO.

2.1 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, salvo las servidumbres, y con sujeción a lo dispuesto en las leyes sobre Minas y Aguas y en los reglamentos de policía.”*

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 (TRLR)**.

2.2. **Artículo 12 TRLR Contenido del derecho de propiedad del suelo: facultades** (las que en cada momento señale la norma urbanística):

*“1. 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** por razón de las características y situación del bien.(...)”*

*Las facultades **anteriores alcanzan al vuelo 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.”*

Por tanto, la facultad de edificar está limitada por el propio estatuto del suelo que se plasma en el planeamiento urbanístico. La facultad del dueño del suelo será la que el planeamiento prevea y sujeto a las obligaciones que el mismo impone.

En cuanto a derechos y obligaciones del suelo es el TRLR el que establece las condiciones básicas de dicho estatuto, que posteriormente desarrollan las CCAA en sus respectivas leyes del suelo y completan los ayuntamientos en el planeamiento urbanístico:

Sobre los derechos y deberes del uso del suelo debemos señalar tres aspectos que dispone el TR de la Ley del Suelo:

- **Art. 12-14 Contenido del derecho de propiedad del suelo: facultades (en resumen)**
 - El régimen 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.
 - Se reconoce la libre disposición sin contravenir las limitaciones de parcelación, parcela mínima, etc que disponga el planeamiento y legislación rural vigentes.
 - Obliga a respetar y contemplar obligaciones de conservación de valores históricos, ambientales, cinegéticos, agrícolas, pisagísticos, etc, conforme a sus normas y legislación vigentes.

- **Art.15-17 Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas**
 - En general **en todo suelo**: los deberes de dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística y conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso, y en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigibles, así como realizar obras adicionales 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
 - En el suelo rural: conservarlo supone 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
 - En actuaciones de urbanización o transformación del suelo rural en urbano, 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,
 - En todo suelo en situación de urbanizado en que así se prevea por la ordenación urbanística y en las condiciones por ella establecidas, el propietario tendrá el deber de completar la urbanización y edificar en los plazos establecidos en la normativa aplicable.

- **Art 18 Reparto de beneficios y cargas**

La actividad urbanizadora que transforma el suelo de rural a urbano, es una actividad cuyo interés debe ser público. Ya que en dicha actividad se crean unas plusvalías como consecuencia de incrementarse las facultades permitidas sobre el suelo al permitirse edificar, debe mantenerse un equilibrio en el que los propietarios que ven incrementados sus valores y facultades sobre el suelo, aporten parte de ese beneficio a la comunidad. Tal reparto debe ser equitativo y proporcional. De él derivan las obligaciones de costear la urbanización, cesión de terrenos y viales, etc que la normativa urbanística impone.

3. ADQUISICIÓN DEL DOMINIO.

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

1. **Modos originarios**: por el que la propiedad se adquiere independientemente de cualquier persona o circunstancia y por ende no está sujeta a cargas que la condicionen
 - 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. **No existen inmuebles sin dueño. 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 (Pertenece a la Administración General del Estado los inmuebles que carecieren de dueño.)
2. **Modos derivativos:** la propiedad se adquiere sobre la base de un derecho que tenía otra persona y en consecuencia con las mismas cargas que pesan sobre ésta
- a) **Tradición.** (“tradere”: entrega o intercambio) mediando precio (compraventa, onerosa), gratuita (donación, lucrativa) (inter vivos o mortis causa)
 - b) **Expropiación:** Por motivo interés público según Ley. Pagando el justiprecio.
3. **Otros:** (ver sus epígrafes)
- a) **Accesión.**
 - b) **Usucapión**

(Ver epígrafe de la teoría del título y el modo para completar.)

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

4.1. 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.

4.2. 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 usucapión, usucapión 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.

4.3. 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.

5.1. 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.

5.2. 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=causa jurídica:** 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.
 - o Los **frutos naturales.** (producciones espontáneas de la tierra, y las crías y demás productos de los animales.)
 - o Los **frutos industriales.** (los que producen los predios de cualquiera especie a beneficio del cultivo o del trabajo.)
 - o 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.
 - o **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 ánimo 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.

- o 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.