



Artículo 1
Toda persona...

R=N+A



COLECCIÓN APUNTES UNIVERSITARIOS

DERECHO CIVIL III

GRADO DERECHO

7,5 Créditos

DOBLE GRADO ADE - DERECHO

7,5 Créditos

DOBLE GRADO DERECHO - CIENCIAS POLÍTICAS Y DE LA
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

7,5 Créditos

DOBLE GRADO DERECHO - CRIMINOLOGÍA

7,5 Créditos

Pillatoner
Tot en cartutxos de tinta i toners per a impresora

Pillapuntes
Venda d'apunts universitaris i consumibles informàtics

Todos los derechos reservados. Ni la totalidad ni parte de este libro puede reproducirse o transmitirse por ningún procedimiento electrónico o mecánico, incluyendo fotocopia, grabación magnética, o cualquier almacenamiento de información y sistema de recuperación sin permiso escrito de la editorial.

Edita e imprime: PILLATONER SL

Autor: Ignacio Gil Borrás

C/ Ramón Llull, 45 bajo – 46021 – Valencia

Teléfono: 96 304 57 13

E-mail: pillatoner@yahoo.es

Fecha edición: Septiembre 2016

Prólogo

Pillatoner SL, es una empresa dedicada a la edición y venta de apuntes para universitarios. Somos una empresa joven que tiene por objetivo lograr dotar al estudiante universitario de un material de apoyo adicional a los ya existentes (manuales, asistencia a clase, material de reprografía, etc.)

Es por ello que recopilamos los apuntes de aquellos alumnos que asisten regularmente a clase, que completan sus apuntes con manuales, así como con conocimientos previos. Ofrecemos al estudiante, un resumen de lo más imprescindible de cada asignatura, con el fin de que sirva de material adicional (adicional porque sin conocimientos previos, difícilmente valdrá de algo esta compilación de apuntes), a los métodos ya existentes.

Esperemos que con esta colección, la vida universitaria se haga al estudiante más corta y fructífera. Suerte y a estudiar, que es el único método conocido (exceptuando las chuletas), de aprobar la carrera.

Temario

- Tema 1. Teoría general del derecho real** **Pág. 4**
- El Derecho Real, y su relación con el Derecho de Crédito
 - Clases de Derechos Reales
 - Estructura y contenido de la relación jurídico-real
 - La adquisición y extinción de los derechos reales
 - La modificación de los derechos reales. La accesión
- Tema 2. La posesión** **Pág. 35**
- Concepto y contenido de la posesión
 - Adquisición, pérdida, protección y liquidación de la posesión
 - La usucapión
- Tema 3. La propiedad y las propiedades especiales** **Pág. 58**
- El derecho de propiedad
 - La propiedad intelectual
 - La comunidad de bienes. La propiedad horizontal y derecho de aprovechamiento por turnos
- Tema 4. Derechos limitados de goce** **Pág. 84**
- El usufructo
 - Las servidumbres
 - Los censos y la enfiteusis
 - El derecho de superficie
- Tema 5. Derechos reales de garantía** **Pág. 103**
- La prenda, la hipoteca mobiliaria y la prenda sin desplazamiento de la posesión
 - La hipoteca inmobiliaria (I)
 - La hipoteca inmobiliaria (II)
 - La hipoteca inmobiliaria (III). La anticresis
- Tema 6. Derechos de adquisición preferente** **Pág. 141**
- La categoría de los derechos de adquisición preferente
 - El retracto
 - Tanteos y retractos voluntarios
 - La opción

TEMA 1. TEORÍA GENERAL DEL DERECHO REAL

El derecho Real, y su relación con el Derecho de Crédito

El Derecho Real es una clase de derecho subjetivo patrimonial caracterizado, según la doctrina tradicional, por construir una relación directa e inmediata del hombre, su titular, y la cosa. Se trata pues de derechos sobre cosas. Se debe distinguir de la otra gran categoría de los derechos subjetivos patrimoniales que es el derecho de crédito, de obligaciones, o personal.

Tradicionalmente, la distinción entre derechos reales y derechos de crédito han sido:

- Por el objeto sobre el cual recaen:
 - El derecho de crédito tiene por objeto una conducta o comportamiento, que puede consistir en la entrega de una cosa, pero el objeto no es la cosa, sino la conducta o comportamiento del deudor de entregar la cosa.
 - El derecho Real tiene por objeto la cosa misma, recaen directamente sobre la cosa. Esto tiene como consecuencia que si la cosa se pierde o se destruye el derecho real desaparece, mientras que en el derecho de crédito, si la pérdida o destrucción de la cosa es imputable al deudor se produce la perpetuación de la obligación.
- Por el tipo de poder que atribuyen:
 - Los derechos reales son derechos absolutos porque conceden un poder que es efectivo frente a cualquier persona, son oponibles erga omnes
 - Los derechos de crédito son derechos relativos porque confieren un poder que no se puede hacer efectivo frente a cualquiera porque se da entre sujetos determinados, sólo son oponibles frente al obligado.
- Por los modos de adquisición y extinción
 - En cuanto a la adquisición: celebrando un contrato adquirimos un derecho de crédito, en cambio, para adquirir un derecho real no

basta con un contrato; se precisa además de dicho contrato, la entrega de la cosa.

- En cuanto a la extinción: los derechos reales se extinguen por la pérdida o destrucción total de la cosa sobre la que recae, mientras que en los derechos de crédito (cuando vienen referidos a cosas) no se extinguen necesariamente por la pérdida o por la destrucción de la cosa a la que ese derecho de crédito venga referido, si media culpa del deudor.
- Por el régimen de la posesión y publicidad: el juego de la posesión y de la publicidad registral se da preferentemente en el campo de los derechos reales y no en el de los derechos de crédito, aunque excepcionalmente hay derecho de crédito (como ciertos arrendamientos) que pueden llegar al registro.
- Por la pluralidad de sujetos: en los derechos de crédito da lugar como regla general a la mancomunidad, y excepcionalmente a la solidaridad. En los reales da lugar a la comunidad de bienes.

Interrelación entre los derechos reales y los derechos de crédito:

- Supuestos en que el derecho real atribuya a su titular tanto una acción real como una acción personal
- El contenido de determinados derechos reales típicos como el usufructo o la servidumbre se desenvuelve en un marco meramente obligatorio
- Supuestos en que un mismo fin empírico se puede conseguir a través de un derecho de crédito o de un derecho real, como el disfrute o el uso de un determinado bien
- Supuestos en que el derecho real aparece como accesorio de un derecho de crédito, como los derechos reales de garantía o de realización del valor
- Supuestos en que un derecho de crédito hace tránsito a un derecho real como las adquisiciones derivativas por determinados contratos mediante tradición.

El derecho real es un poder directo e inmediato de su titular sobre la cosa. De esta manera, el derecho real se manifiesta con las notas de inmediatividad e inherencia y absolutividad.

- La inmediatividad significa que el titular del derecho real satisface su interés mediante el ejercicio de su derecho, directamente, sin la colaboración o la cooperación de otra persona.
- La absolutividad supone la oponibilidad erga omnes.
- La inherencia de los derechos reales suponen:
 - o Preferencia: significa que en caso de que se produzca una colisión o conflicto entre derechos reales, prevalecerá el primeramente constituido en el tiempo, es decir, el más antiguo.
 - o Reipersecutoriedad: significa que el titular del derecho real puede hacer efectivo su derecho frente a cualquiera que tenga la cosa.

Clases de Derechos Reales

Podemos trasladar al derecho de cosas una distinción de la teoría general de las obligaciones, sobre todo la teoría general del contrato, que distingue entre contratos nominados que tienen nombre propio y contratos innominados. Y también podríamos hablar de unos derechos reales típicos por contraposición a unos derechos reales atípicos o que no tienen tampoco un nombre específico en derecho.

- Derechos reales nominados: dentro de los derechos reales nominados se distingue:
 - o Derechos reales provisionales o carentes de firmeza: posesión
 - o Derechos reales definitivos o firmes: a su vez pueden clasificarse:
 - Derecho real total y pleno: cuando sólo hay un titular. Sólo la propiedad se puede calificar de derecho real pleno, porque, en principio, confiere al propietario todas las facultades posibles respecto de la cosa. Es el derecho que confiere el poder más amplio sobre una cosa, y será total cuando el titular sea una sola persona.
 - Derechos reales no totales: cuando respecto de un determinado derecho real se dé una situación de comunidad, es decir, cuando concurren varios titulares de un mismo derecho real. Se puede dar no solo en el derecho de propiedad sino también en cualquier otro derecho real.

- Derechos reales no plenos: son numerosos, y aunque son de naturaleza muy diversa, tienen todos un denominador común, que ninguno de ellos confiere al titular todo el poder posible sobre la cosa, es decir, confieren un ámbito de poder más reducido que el propio del derecho de propiedad. Aparecen pues como consecuencia de una desintegración del derecho de propiedad, que da lugar a unos derechos subjetivos que son sustancialmente diferentes del de propiedad. Esa desintegración puede producirse de dos maneras:
 - Que concurren una pluralidad de sujetos titulares en un derecho de propiedad. Es lo que ocurre en una comunidad de bienes:
 1. Los derechos de los comuneros son derechos interrelacionados entre sí
 2. Son derechos cualitativamente de la misma naturaleza, todos son copropietarios, pero son cuantitativamente distintos
 - Los derechos resultantes de esa desintegración ya no están interrelacionados ni son derechos cualitativamente de la misma naturaleza, sino que son derechos autónomos e independientes diferentes del de propiedad (no son copropietarios). De esta desintegración surgen los llamados derechos no plenos, que pueden clasificarse en 4 grupos:
 1. Derechos reales no plenos de goce o de disfrute
 2. Derechos reales que facultan a su titular para obtener una determinada renta o pensión
 3. Derechos reales de adquisición preferente
 4. Derechos reales de garantía
- Derechos reales típicos: el art. 2 LH y el 7 RH, a propósito de los títulos inscribibles, mencionan, como derechos reales, el dominio, el usufructo, el uso, la habitación, las servidumbres, los censos, la enfiteusis y la

hipoteca. A estos se debe añadir otros derechos expresamente reconocidos en la LH y en el RH como el derecho real de superficie, el derecho de vuelo y de subsuelo, el derecho real de vuelo, y el derecho real de anticresis. Además, se debe tomar en consideración los derechos reales mobiliarios, como la prenda, que no salen mencionados en la LH.

En el ámbito contractual el OJ español adopta un sistema de *numerus apertus* o de *numerus clausus* en la creación de derechos reales por la voluntad de los particulares, en base al art. 1255 CC, siempre que se respeten los límites de la ley, la moral y el orden público. Pero este principio de libertad contractual está limitado por el principio de relatividad del contrato que establece el art. 1257 CC, pues los contratos sólo producen efecto entre las partes que otorgan y sus herederos. En cambio, el derecho real, en cuanto tal, tiene eficacia *erga omnes*.

La DGRN reconoce cierto juego a la autonomía de la voluntad en la creación de nuevos derechos reales, siempre que éstos respondan a los caracteres y función asignados a los mismos, con el fin de que no pueda atribuirse carácter real a figuras que no reúnan los caracteres típicos de estos derechos. Por ello, el problema no es ya la posibilidad de crear o no derechos reales atípicos, sino determinar los límites y requisitos de ese poder de creación de derechos reales por la autonomía privada.

Así, por un lado, se hallan los límites genéricos de la autonomía privada (ley, moral, orden público). Por otro lado, la creación del derecho real atípico debe ser expresa y clara, pues en la duda se debe entender que se trata de un derecho de crédito. Asimismo, es preciso la plena y perfecta determinación del objeto del derecho por exigencia del principio de especialidad y determinación. Finalmente, la eficacia *erga omnes* requiere que al derecho se le dote de publicidad: escritura pública e inscripción registral. En definitiva, se debe tomar en consideración los siguientes parámetros:

- Sólo la ley puede crear tipos de propiedad (no puede haber una propiedad atípica)
- No pueden admitirse derechos reales configurados de modo que no pueda ser reconocido, en el tráfico, el tipo a que pertenecerá

- Los derechos limitativos han de ser de carácter temporal

Figuras intermedias entre el derecho real y el derecho de crédito:

- Los “iura ad rem”: situación en la que el sujeto ha obtenido el título de adquisición de una cosa, pero todavía no la ha adquirido porque le falta la tradición
- Derechos reales “in faciendo”: al derecho real le acompaña una obligación positiva
- Obligaciones “propter rem”: supuestos en que el titular del derecho real está obligado a realizar una determinada prestación positiva por razón o causa de su propia titularidad real.

Estructura y contenido de la relación jurídico-real

La estructura de las relaciones reales se componen de 3 elementos: un sujeto determinado, un objeto (cosas) y un contenido integrado por dos factores (el conjunto de facultades del titular que variarán en función de la relación real del que se trate, y los medios de defensa con los que cuenta el titular para defender su situación jurídica).

Los sujetos en la relación jurídico-real

- Determinación del sujeto:
 - La relación jurídico real necesariamente se tiene que dar entre personas, aunque tengan por objeto una cosa. Ya Kant decía que no son posibles las relaciones jurídicas entre personas y cosas.
 - En las relaciones jurídico-reales, el sujeto de la relación aparece bien como titular de un derecho subjetivo sobre cosas, (relaciones de propiedad) o bien como sujeto activo de un poder de dominación sobre las cosas que no está respaldado por un derecho ni tiene una titularidad sobre la cosa, sólo posee un poder efectivo sobre ella (relaciones de posesión).
 - A diferencia de las relaciones obligatorias, las relaciones jurídico reales no siempre conectan entre sí a personas determinadas.

- Capacidad:
 - Pueden ser sujeto de derecho reales las personas físicas (aunque no tengan capacidad de obrar) y jurídicas, si bien éstas últimas tienen ciertas limitaciones.
 - También el Estado puede ser sujeto de derecho reales, al igual que las CCAA sobre los bienes de propios correspondientes a Provincias y Municipios.
- Unidad y pluralidad de sujetos: sistemas organizativos
 - En la relación jurídico real se puede dar un sujeto único o una pluralidad de sujetos
 - En las relaciones jurídico reales, la pluralidad de sujetos engendra comunidad y ésta da lugar a los derechos reales no totales, porque el derecho de un cotitular tiene que coexistir con el derecho de otro. La situación de comunidad puede ser voluntaria o incidental. Cuando la concurrencia de sujetos es voluntaria se atiende a lo convenido por las partes. Cuando es incidental, la composición puede derivar del título de constitución o de la ley.
 - La pluralidad de sujetos no tiene por qué darse exclusivamente en la relación de propiedad sino que se puede dar en cualquier relación jurídico real.
 - El modelo que regula el CC de comunidad está basada en tres fundamentales principios:
 - La cuota como instrumento de organización de los derechos de cada uno de los comuneros.
 - Transitoriedad, porque la figura es mirada con desfavor por el OJ hasta el punto de que se prepara su extinción y se dispone de acción específica para provocarla.
 - El grupo de titulares concurrentes se organiza mediante la aplicación de los principios de autonomía privada (los comuneros se auto organizan) proporcionalidad (el ejercicio del derecho se realiza en la medida de la cuota) democrático (las decisiones se toman por acuerdo) y libertad individual (facultad de cada comunero de pedir la división o renunciar a la participación de la cuota).

El objeto de la relación jurídico-real

- Los bienes como objeto de la relación jurídico-real:
 - o La relación jurídico real, que es siempre una relación entre personas, es una relación que se proyecta siempre sobre cosas. Por lo que viene siempre constituido por cosas.
 - o Esas cosas pueden ser realidades del mundo exterior, como una finca rustica, un piso... pero también pueden ser bienes inmateriales, como una creación intelectual, un patente, marca, obra literaria, etc.
 - o En ocasiones el objeto de una relación jurídico real puede venir constituido no por una cosa sino por una pluralidad de ellas, pero consideradas como una unidad.
 - o También podemos encontrar relaciones jurídico reales que tienen por objeto un derecho. También puede ser objeto de un derecho real un derecho que está cosificado, incorporado a un título valor, como también derechos considerados como realidades puramente virtuales.
- Los requisitos objetivos:
 - o Ha de ser una cosa existente. Hay que distinguir las cosas inexistentes, sobre las cuales no habría posibilidad de constituir un derecho real, de las cosas que están en proceso de formación (que previsiblemente tendrán existencia) sobre las cuales sí que cabe derecho real.
 - o Ha de ser lícita: debe ser susceptible de tráfico jurídico. Debe estar dentro del comercio. No pueden ser bienes de uso público ni cosas prohibidas como armas o drogas.
 - o La cosa debe ser determinada: a diferencia del objeto de las relaciones obligatorias que puede ser determinada o determinable, aquí se requiere que sea determinada y no puede ser determinable.
- Los derechos reales mobiliarios e inmobiliarios. Distinción entre bienes muebles e inmuebles

- La cosa objeto de las relaciones reales puede tener naturaleza mobiliaria o puede tratarse de bienes inmuebles. De ahí que sea una distinción fundamental que tiene una extraordinaria importancia práctica desde punto de vista de los derechos reales, puesto que marca una total diversidad de régimen jurídico, basado en la diversa importancia económica que se atribuye a uno y otro tipo de bienes:
 - Los bienes inmuebles se caracterizan por su mayor perdurabilidad en el tiempo que los muebles y también se resisten más a la pérdida de valor económico.
 - Son distintas las normas de capacidad para realizar actos de disposición según tengan por objeto bienes muebles o inmuebles.
 - Son también distintos los requisitos formales
 - Las normas referentes a la adquisición por usucapión, en concreto los plazos, son diferentes según tenga por objeto bienes muebles o inmuebles.
- La categoría de bienes inmuebles no se ampara en las cualidades físicas del bien, sino en una suerte de específico estatuto de ciertos bienes de especial importancia. De modo que un bien es “inmueble” no solo cuando carece de movilidad, sino también cuando, aun gozando de movilidad, el ordenamiento le da trato o condición de inmueble.
- En el ámbito de bienes inmuebles, tiene una especial importancia el concepto de finca registral porque el Registro de la Propiedad español se organiza de una determinada manera que se denomina “el sistema de folio real”, es decir, cada finca tiene su propio folio registral (art. 8 LH), en el cual la primera inscripción tiene que ser siempre una inscripción de propiedad y a continuación, en ese mismo folio, se hace constar toda la vida registral de ese inmueble, es decir, se van a hacer constar todas las inscripciones, anotaciones, cancelaciones relativas a esa misma finca. De manera que con ese folio podemos conocer todas las vicisitudes de carácter jurídico-real que afectan a esa finca.

Contenido: facultades

El art. 348 CC, al determinar las facultades del propietario, establece como contenido del dominio tres facultades: gozar, disponer y reivindicar. Tales facultades no son exclusivas del dominio ni de su titular, sino de cualquier titular de un derecho que las lleve aparejada. La manifestación de tales facultades no es unívoca ni unidimensional, sino que se pueden manifestar, y de hecho se manifiestan con mayor o menor grado de intensidad.

– La facultad de goce

La facultad de goce es, básicamente, el valor en uso de la cosa objeto del derecho, de manera que equivale a la explotación económica de la misma. De este modo, el goce comprende todas las posibilidades de obtener de la cosa objeto de dominio todos los aprovechamientos y todas las utilidades y, en primer lugar, la de poseerla material o directamente.

El goce del propietario es un goce cualificado, de manera que a través de este goce cualificado se puede identificar la cualidad de propietario: no está vinculado al destino económico de la cosa; más aún, es un goce que termina el destino económico de la cosa.

El goce del propietario es, además, el presupuesto para el ejercicio de las acciones reales y de otras facultades del propietario.

– La facultad de disposición y las prohibiciones de disponer

La facultad de disposición es la que permite la obtención del valor total parcial en cambio de la cosa, según se transmite el derecho o se constituya un gravamen sobre la cosa objeto del dominio desgajando alguna de las facultades de que dispone el propietario. La facultad de disposición, así se manifiesta de dos maneras:

- Mediante la constitución de un derecho real sobre la misma cosa a favor de otra persona y de menor intensidad que el derecho del disponente.
- Mediante la transmisión de la situación del titular respecto de la cosa a otra persona.

La facultad de disposición puede estar sujeta a límites e incluso puede quedar anulada completamente, no sólo de manera convencional o voluntaria, sino también vía legal: son, en general, las llamadas prohibiciones de disponer. Pero no todas las prohibiciones de disponer de origen legal responden al mismo fundamento: unas responden a intereses públicos y generales; otras tienen como fundamento la propia naturaleza del derecho que lo hace inalienable. Otras, en fin, tienden a proteger intereses privados. Asimismo, hay prohibiciones de disponer que tengan su origen en una determinada resolución judicial o en una disposición administrativa, con base en una autorización legal.

Protección o eficacia del derecho real: acciones

El titular del derecho real puede reaccionar, frente a las perturbaciones de mero hecho llevadas a cabo por terceros, mediante las acciones de retener o recobrar la posesión (los tradicionalmente denominados interdictos), con las que, respectivamente, se pretende el cese o la recuperación de la misma, por parte de quien es perturbado o despojado de ella. Se trata de acciones que atienden al mantenimiento de la situación posesoria. Frente a las perturbaciones jurídicas el titular del derecho, dispone de acciones reales, que pueden ser declarativas o petitorias o reunir ambos caracteres.

– La acción reivindicatoria

La acción reivindicatoria es aquélla de que dispone el propietario no poseedor contra el poseedor no propietario sin título bastante para poseer o para mantenerse en la posesión contra el propietario. La acciones es de condena porque pretende, en su suplico, que el poseedor de la cosa restituya al propietario, con sus frutos y acciones. Es, por tanto, una acción real, que se puede ejercitar erga omnes, de condena y restitutoria.

El propietario desposeído reclama la posesión, ya de la cosa en sí, es decir, de la posesión inmediata, ya de su cualidad de propietario, o sea, la posesión mediata si la inmediata corresponde a otra persona.

La acción reivindicatoria exige acreditar el título de dominio, identificar la finca y demostrar que la cosa reclamada es poseída por el demandado sin

título o con título de inferior categoría al que ostenta el demandante. Es el actor quien tiene la carga de probar, en interés, la concurrencia de dichos requisitos.

– Acciones declarativas

- La acción meramente declarativa de dominio: se dirige a obtener una declaración judicial de constatación, existencia o afirmación de la propiedad con eficacia erga omnes, de manera que el fin de la acción es obtener la declaración de que el demandante es propietario de la cosa, acallando a la parte contraria que discute ese derecho o se lo atribuye. Esta acción no contiene pretensión restituida de la cosa, sino la mera declaración o constatación de la propiedad del actor, que no exige que el demandado sea poseedor y le basta con la declaración de que el actor es propietario de la cosa. No basta con ser propietario para poder ejercitar la acción declarativa: se debe tener además un interés legítimo.
- La acción negatoria: aquella de la cual dispone el propietario frente a quien alega la existencia de un gravamen sobre la cosa objeto de su dominio. La legitimación activa corresponde al propietario y al enfiteuta, pero también a cualquier titular de un derecho real sobre cosa ajena, y en defensa precisamente de sus facultades, afectado por el gravamen. Legitimado pasivamente está quien pretende ser titular del gravamen o derecho negado. El objeto de la acción es que se declare que la propiedad está libre de gravámenes, no sólo la inexistencia del gravamen reclamado. La prueba del gravamen corresponde a quien lo alega.
- La acción confesoria: es aquella a través de la cual el titular de un derecho real limitado pretende que éste sea declarado frente a quien lo desconoce.

– La acción publiciana

No es realmente una acción de defensa del dominio, sino de protección de la mejor posesión, es decir, es una acción posesoria pero que, como tal, puede ejercitarla el propietario que carece de título escrito o al que le es difícil la prueba de su dominio.

La acción publiciana es pues la que compete al poseedor civil de una cosa contra el que posee sin título, o con otro, pero con menos derecho, para que le sea restituida con sus frutos, accesorios y abono de menoscabos.

La concurrencia de derechos reales

En el ámbito de los derechos de crédito, en caso de concurrencia de varios derechos de créditos, hay concurrencia sin prelación de crédito en virtud del Principio de que todos los acreedores y tienen igual condición para cobrar del patrimonio del deudor (par conditio creditorum), es decir, todos los acreedores, en principio, tienen igual condición para cobrar no hay preferencia en ninguno de ellos, y ese principio sólo se exceptiona cuando ese patrimonio es insuficiente para satisfacer a todos los acreedores.

Sin embargo, tratándose de derechos reales, la situación es completamente distinta, porque el interés de un titular de un derecho real solo se puede satisfacer adecuadamente en la medida en que ese titular pueda excluir a otros titulares de derechos reales sobre la misma cosa; por ello, necesariamente hay que establecer una preferencia, una jerarquización en todos los supuestos de colisión entre varios derechos reales sobre una misma cosa.

Esa preferencia se establece a través del principio “prior tempore, potior iure” (1º en el tiempo + fuerte en derecho). Por tanto, el derecho real que se ha constituido primero en el tiempo necesariamente tiene que prevalecer sobre el que se ha constituido después. De modo que en caso de concurrencia entre derechos reales de la misma naturaleza o entre derechos reales de distinta naturaleza siempre es preferente el constituido en primer lugar pues rige el mismo principio en ambos casos: el derecho constituido con posterioridad no puede perjudicar, limitar ni restringir el derecho primeramente constituido.

También puede ocurrir que se trate de derechos reales compatibles, porque pueden coexistir sin chocar, y es posible que no entren nunca en colisión, ya que se trata de derechos reales que recaen sobre aprovechamientos diferentes. Pero si en algún momento chocaran se prefiere siempre el derecho real primeramente constituido, tanto si se trata de derechos reales de la misma naturaleza o de naturaleza diferente.

La adquisición y extinción de los derechos reales

El sistema español de adquisición, en general

Los modos de adquirir son unos sucesos, hechos o acontecimientos que se producen en la vida real y que suponen la adquisición del derecho de propiedad u otro derecho real distinto del de propiedad por parte de una persona, es decir, quedan conectados o vinculados a una determinada persona. El art. 609 CC regula los modos de adquirir la propiedad y los demás derechos reales, de forma parecida al art. 1089 CC con los derechos de crédito.

Art. 609 CC: “la propiedad se adquiere por la ocupación. La propiedad y los demás derechos reales sobre los bienes se adquieren y transmiten por la ley, por donación, por sucesión testada e intestada, y por consecuencia de ciertos contratos mediante tradición. Pueden también adquirirse por medio de la prescripción”.

El precepto permite establecer varias clasificaciones:

- Una consistiría en diferenciar entre los modos que sólo sirven para adquirir el derecho de propiedad (ocupación) y aquéllos que permiten transmitir los demás derechos reales (el resto de modos).
- Otra, distingue los modos de adquisición según sirvan sólo para adquirir el derecho real (modos originarios), o para transmitirlo (modos derivativos):
 - Modos originarios: aquellos en virtud de los cuales se adquiere un derecho que no existía con anterioridad, es decir, “ex novo” (ocupación), pero también aquellos que permiten adquirir un derecho preexistente cuando el titular anterior de ese derecho no nos lo transmite sino que lo adquirimos sin que el titular anterior haya intervenido en el proceso mediante un acto de transmisión (usucapión).

Por tanto, para que el modo sea originario, se tiene que dar uno de estos dos factores:

 - Adquisición “ex novo” del derecho
 - No intervención del anterior titular

- Modos derivativos: aquellos en virtud de los cuales se adquiere un derecho que ya existía con anterioridad, como consecuencia de un acto de transmisión del titular anterior de ese derecho (caso de la sucesión testada e intestada, de la ley, y de la tradición).

Por tanto, para que el modo sea derivativo, se tiene que dar dos factores que además han de conjuntarse:

- Preexistencia del derecho
- Transmisión del anterior titular al nuevo

La adquisición originaria: la ocupación

La ocupación es un modo originario de adquisición del dominio, que no se aplica al resto de los derechos reales, y consistente en la apropiación corporal de una cosa que no tiene dueño con la intención de adquirir su propiedad. Para adquirir por ocupación es necesario cumplir varios requisitos:

- Uno, de carácter material, consiste en la aprehensión o toma de posesión del bien.
- Otro, de tipo espiritual, es el ánimo o intención de convertirse en su dueño.

Dice el art. 610 CC que “se adquieren por 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 consiguiente, para ser objeto de la ocupación, el bien debe reunir los siguientes requisitos:

- La cosa ha de carecer de dueño, lo cual podrá deberse a diversas razones: que nunca lo haya tenido (“res nullius”), que haya sido abandonada por su propietario (“res derelictae”). Si el bien tiene dueño y éste simplemente lo ha perdido, quien lo encuentre deberá depositarlo en las dependencias municipales correspondientes y no podrá ocuparlo automáticamente, sino sólo después de transcurridos los plazos y con los requisitos puestos legalmente (régimen del hallazgo).
- Los bienes han de ser “apropiables por su naturaleza”. Ello significa que debe tratarse de cosas susceptibles de ser poseídas, con lo que se

excluyen tanto los bienes que están fuera del comercio de los hombres como los bienes de dominio público.

- Hay que tener en cuenta que sólo podrán ser adquiridos por ocupación aquellos bienes que no se atribuyan directamente al Estado en caso de carecer de dueño. En este sentido, hay tres exclusiones:
 - o La primera exclusión se refiere a los inmuebles, ya que en caso de no tener dueño son propiedad del Estado
 - o A pesar de ser bienes muebles, tampoco podrán los particulares adquirir por ocupación el dinero, valores, y demás bienes muebles que estén en depósito en la Caja General de depósitos o en entidades de crédito o financieras.
 - o Lo mismo ocurre con los buques o aeronaves perdidos o abandonados cuya propiedad es atribuida al Estado.

La adquisición derivativa: la teoría del título y el modo

Dice el art. 609 CC que los derechos reales también se adquieren y transmiten “por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición”. Es ésta la regla capital del sistema adquisitivo español, también contemplada en el art. 1095 que tras afirmar que “el acreedor tiene derecho a los frutos de la cosa desde que nace la obligación de entregarla” especifica que “sin embargo, no adquirirá derecho real sobre ella hasta que le haya sido entregada”.

La doctrina y la jurisprudencia españolas han entendido unánimemente que esa regla de adquisición del art. 609 CC consagra la teoría del título y del modo. Según dicha teoría, es necesario que concurren dos elementos para que se perfeccione la adquisición, y consiguiente transmisión, del derecho real: por un lado, el título que habrá de ser un contrato que sirva para transmitir el dominio o derecho real de que se trate, y que es la causa remota o la “iusta causa”. Por otro, el modo o entrega de la cosa (traditio), que es la causa próxima. Dos consecuencias se derivan de la exigencia de estos dos requisitos:

- Si sólo hay título, pero no se ha producido la entrega o traditio, únicamente habrá surgido un derecho de crédito, exigible mediante la correspondiente acción personal. Y ello porque el contrato, por sí solo, no sirve para transmitir los derechos reales, sino que ha de ir acompañado

de la entrega de la cosa. El título es pues el contrato que precede a la tradición o entrega de la cosa y que justifica la transmisión. Sin embargo, no todos los contratos sirven para transmitir los derechos reales. Es por ello que el art. 609 CC especifica que a tal efecto sólo valdrán “ciertos contratos”, que son los que tienen una finalidad traslativa del dominio o del derecho real de que se trate. Éstos son, fundamentalmente, el contrato de compraventa, la permuta y la transacción. Si la traditio fuera abstracta, como ocurre en el sistema alemán, es decir, si bastara la mera voluntad de transmitir y de adquirir, la adquisición de la propiedad se produciría siempre, aunque el contrato existente entre las partes quedase ineficaz o inválido. En nuestro Derecho, aunque la cuestión no está expresamente resuelta, parece que debe abogarse por lo contrario.

- Si sólo hay entrega de la cosa, tampoco se transmitirá el derecho real, ni surgirá la correspondiente acción real para reclamarlo. Únicamente, en este caso, se producirá un traspaso de la posesión, pero no de la propiedad. Así, la tradición debe ir acompañada del correspondiente título hábil a tal efecto transmisivo. La traditio ha sufrido una progresiva espiritualización, de modo que, además de la entrega material, hay otras formas que sirven para realizarla. Esas formas de tradición están contempladas en el CC:
 - Tradición real o material: entrega material del bien. En el caso de los muebles, se producirá con el paso de mano a mano del bien, y en el de los inmuebles, cuando el adquirente los ocupe materialmente.
 - Tradición simbólica: entrega de algún bien accesorio que simboliza al principal que se va a adquirir. El CC contempla dos supuestos que son la entrega de llaves y la de los títulos de pertenencia.
 - Tradición instrumental: la doctrina y la jurisprudencia utilizan esta expresión para referirse a la escritura pública dado que ésta es un instrumento público.
 - Tradición por acuerdo de las partes: hay tres supuestos en los que la voluntad o el acuerdo de las partes sirven como entrega de la cosa:

- El primero, contemplado en el art. 1463CC, que es la “traditio brevi manu”, y se da en los casos en los que no hay que entregar la cosa al adquirente porque éste ya lo posee, aunque en virtud de un título distinto. A pesar de que este artículo se refiera a los bienes muebles, no hay problema en extenderla, como ha sucedido en la práctica, a los inmuebles.
 - El segundo supuesto es la “constitutum possessorium”, se da cuando el transmitente va a continuar en la posesión de la cosa, aunque en virtud de un título distinto.
 - El último supuesto se contempla también en la segunda proposición del art. 463 CC que, para los bienes muebles, señala que la entrega se efectuará por el solo acuerdo o conformidad de los contratantes cuando la cosa vendida no pueda trasladarse a poder del comprador en el instante de la venta, lo cual contradice claramente la regla de que en nuestro Derecho la mera voluntad no sirve para transferir el dominio.
- Tradición de los bienes incorporeales: dice el art. 1464 CC que se aplican las siguientes formas de entrega para los bienes incorporeales. En primer lugar, la contemplada en el art. 1462 CC, esto es, la escritura pública, siempre que en la misma no se disponga lo contrario. En segundo, cuando ésta no se dé, el art. 1464 CC señala que se entenderá por entrega “el hecho de poner en poder del comprador los títulos de pertenencia o el uso que haga de su derecho el mismo comprador consintiéndolo el vendedor”.
 - Tradición e inscripción en el RP: no puede considerarse una forma de tradición, porque el sistema registral español es declarativo, y no constitutivo (salvo casos excepcionales, como la hipoteca). Además, hay que tener en cuenta que al RP sólo tienen acceso los títulos públicos, con lo que el derecho real ya se habrá creado con su otorgamiento.

Las adquisiciones a non domino: la adquisición del dominio, conforme a la teoría del título y del modo, se asienta en un principio básico, según el cual nadie puede dar más de lo que tiene. De ese modo, si un sujeto no es titular del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho real no podrá transmitirlo, por más que el adquirente haya celebrado con él un contrato traslativo a tal efecto y haya recibido la entrega.

Sin embargo, en ocasiones, el conflicto de intereses entre el adquirente y el “verus dominus” se resuelve de manera completamente distinta en atención a la protección del tráfico jurídico y de quienes confían de buena fe en ciertas apariencias, que hacen creer que quien dispone es el verdadero titular y tiene poder para hacerlo. Así, el Derecho, cuando concurren determinadas circunstancias, permite que quien adquiere de un no dueño sea mantenido en su adquisición, en detrimento del “verus dominus” que no podrá reivindicarle con éxito el bien, y que habrá de conformarse con una indemnización de daños y perjuicios a cargo de quien hubiera dispuesto indebidamente del mismo.

La confianza en la apariencia es merecedora de protección cuando proviene del Registro de la Propiedad, para los bienes inmuebles, y cuando se genera por la posesión, para los muebles.

La extinción de los derechos reales, en general

Los modos de extinción de los derechos reales son hechos, sucesos o acontecimientos que se producen en la vida jurídica y que tienen como consecuencia que la propiedad u otro derecho real distinto del de propiedad van a dejar de pertenecer a la persona a la que hasta ese momento venían perteneciendo. Podemos encontrarnos con modos de extinción que son comunes a la propiedad y a los demás derechos reales, y otros modos de extinción que son específicos de los derechos reales distintos del de propiedad.

- La **pérdida** de la propiedad o de otro derecho real puede coincidir o no con la extinción absoluta del derecho, porque para que coincida con la extinción absoluta del derecho se tiene que producir la destrucción de la cosa. La pérdida o destrucción de la cosa puede ser física o jurídica. La primera tendrá lugar por dejar de existir el bien o por convertirse en algo inaprensible. La pérdida jurídica se da cuando el bien queda fuera del

comercio. También se habla de pérdida cuando la cosa queda inapta para servir a su destino o finalidad económica. Por último, el derecho real quedará extinguido con la pérdida de la cosa, con independencia de cuál haya sido la causa. Así, el hecho de que haya sido debido al comportamiento doloso o negligente de un tercero sólo tendrá relevancia a los efectos de la posible responsabilidad civil que podrá exigir el titular del derecho real.

Cabe hablar también de dos modos de extinción específicos: el **abandono** y la **renuncia**. Cuando se trata de la renuncia al derecho de propiedad es preferible utilizar genéricamente la palabra abandono, en cambio cuando se trata de derechos reales distintos del de propiedad es preferible utilizar la palabra renuncia.

- Cuando se trata de **abandono** se distinguen dos modalidades: el abandono abdicativo y abandono traslativo.
 - o El abandono abdicativo es la extinción del derecho de dominio llevada a cabo mediante la dejación de la posesión de la cosa con intención de perder el derecho de propiedad; no se quiere transmitir ese derecho al que renuncia a nadie.
 - o Es traslativo cuando hay un destinatario que se beneficia del abandono, el cual es un titular favorecido por determinadas obligaciones que pesan sobre ese derecho de propiedad.

En cuanto a su naturaleza, el abandono es un acto jurídico voluntario que, sin embargo, no es calificable como negocio jurídico, porque no hay una voluntad de reglamentar una relación jurídica determinada sino simplemente de desprenderse; es un acto jurídico no negociable, y unilateral.

En cuanto a la capacidad de obrar exigida para el abandono, se exige tener capacidad para disponer (si son bienes inmuebles un menor no lo puede hacer) y poder de disposición (no puede estar sujeto a una prohibición de disponer).

El derecho de propiedad es renunciable cualquiera que sea su objeto, tanto si recae sobre bienes muebles como si recae sobre inmuebles. Tiene como consecuencia, que la cosa abandonada pasa a ser “res nullius”, a menos que se

trate de bienes inmuebles, que automáticamente pasa a ser propiedad del Estado.

- Todo ello podemos repetir de la **renuncia** de los derechos reales distintos del de propiedad, pues también es un abandono pero que tiene por objeto derechos reales distintos del de propiedad. La única matización que habría que hacer, es que cuando el titular del derecho real limitado renuncia, produce como consecuencia que el propietario de la finca gravada con ese derecho real plenifica su dominio.

Puede ocurrir que esa renuncia le haga un favor al dueño de la finca, pero el titular del derecho real limitado no renuncia con esa intención, con lo cual no constituye una donación al titular de la finca gravada, sino una renuncia pura y dura. Pero si esa renuncia la hace con ánimo de liberalidad hacia el dueño de la finca gravada entonces la renuncia puede llevar implícita la existencia de una donación porque hay un animus donandi.

- En cuanto a la **revocación** como causa de extinción de los derechos reales, es un supuesto de ineficacia de la relación obligatoria que termina influyendo sobre el destino del derecho real. En definitiva, la revocación es la ineficacia de un acto transmisivo perfectamente válido, fundada en la sola voluntad del revocante que ejerce una potestad (derogatoria) que la ley le confiere, y que tiene como consecuencia un resurgimiento del derecho de propiedad porque el autor de la revocación recupera un derecho de propiedad que transmitió, y una pérdida del dominio del que había adquirido la propiedad por ese acto transmisivo.

Modos de extinción		
Comunes al dominio (propiedad) y a los demás derechos reales	Por razón del objeto	-Por pérdida o destrucción de la cosa -Por falta de apropiabilidad de la cosa -Por integración de la cosa en una unidad real ajena, es decir, por accesión.
	Por razón del contenido del derecho	-En el ejercicio del derecho -Como consecuencia de los límites del derecho -Por modificaciones singulares introducidas en el contenido normal del derecho -Por vicisitudes de la relación jurídica básica
	Por razón de una adquisición originaria por otra persona	-Por adquisiciones “ a non domino” tanto de bienes muebles como inmuebles -Por usucapión -Por supuestos de hallazgos
Específicos de los derechos reales distintos del de la propiedad	Por razón del sujeto	-Por muerte del titular -Por consolidación
	Por razón del no ejercicio	-Por prescripción extintiva -Por caducidad -Por redención

La modificación de los derechos reales. La accesión

La accesión: concepto y elementos

Concepto: La accesión es una facultad de la propiedad, del dominio, por el cual el dueño de la cosa adquiere los frutos, todo lo que la cosa produce o todo lo que a la cosa se le incorpora de forma inseparable.

Puede definirse como una unión o incorporación de dos cosas, de tal modo fuerte que, aunque puedan distinguirse las cosas unidas, no es posible separarlas sin detrimento del todo. Las consecuencias que se producen es que el dueño de la cosa principal pasa a ser propietario de la cosa accesoria como regla general. Esta regla básica tiene que ser de alguna manera modulada por el

principio de la represión de mala fe y por la necesidad de aplicar las reglas sobre el enriquecimiento injusto.

Naturaleza jurídica: respecto a su naturaleza jurídica, existen diversas posturas, que podrían reducirse a tres:

- Hay quienes entienden que la accesión es un modo de adquirir la propiedad, pero pese a eso no está incluido en el artículo 609CC. Esta tesis es defendible, porque el artículo 609CC tampoco hace referencia a la inscripción a la inscripción registral como un modo de adquirir.
- Otros entienden, por el contrario, que la accesión es una simple facultad del dominio; el propietario por el hecho de ser propietario resulta que se hace dueño:
 - o De todo lo que la cosa produzca
 - o De todo lo que a la cosa se le incorpora de forma natural o artificial
- La tesis más acertada es la que considera la accesión como una simple extensión de un derecho de propiedad preexistente, por tanto, en la accesión el objeto del derecho de propiedad simplemente aumenta. Esta afirmación es válida para los dos tipos de accesión que existen en el CC
 - o La accesión discreta, viene del verbo latino “discernere” que significa separar, en virtud de la cual el propietario de una cosa hace suyos los frutos que la cosa produce. Es válida la afirmación porque se produce un desdoblamiento (multiplicación) del objeto.
 - o La accesión continua, en virtud de la cual el dueño de una cosa hace suyo todo lo que a la cosa de su propiedad se incorpora o se une de forma natural o artificial. Es válida aquí también porque, como regla general, el dueño de la cosa principal se hace dueño de todo lo que a esa cosa principal se le incorpora, extiende su poder al todo resultante de la unión o incorporación. Aquí el objeto no se desdobla sino que se hace más grande. Pero tiene que ser una unión o incorporación de tal modo fuerte que sea imposible separarla sin detrimento o daño del todo, aunque sean distinguibles.

La accesión continua se puede clasificar en tres grupos:

- Accesión natural en inmuebles
- Accesión industrial en inmuebles
- Accesión de mueble a mueble

Accesión natural en inmuebles

En este supuestos suelen estudiarse los fenómenos que se producen a consecuencia de los incrementos fluviales. Tuvieron una regulación completa en el Derecho romano, de la que es tributario nuestro CC.

- **El aluvión:**

Se denomina aluvión a los materiales (tierra, lúgamo y otras sustancias) que arrastran las aguas y que quedan depositados paulatina y constantemente en los terrenos ribereños de los ríos. Está definido en el art. 366 CC que dice que “pertenece a los dueños de las heredades (finca) confinantes con las riberas de los ríos el acrecentamiento que aquéllas reciben paulatinamente por efecto de la corriente de las aguas”. Por su parte, el art. 367 CC dice que “los dueños de las heredades confinantes con estanques o lagunas no adquieren el terreno descubierto por la disminución natural de las aguas, ni pierden el que éstas inundan en las crecidas extraordinarias”.

- **La avulsión:**

La avulsión es una fuerza impetuosa del agua que es capaz de arrancar parte de una finca y transportarla a otra finca, es decir, ya no se trata de un incremento paulatino.

Si la corriente arranca una parte de un fundo y lo transporta a otra finca, dice el art. 368 CC que el dueño del primero conserva su propiedad siempre y cuando lo desplazado sea “una porción conocida del terreno”; por consiguiente, si no se cumpliera este requisito el propietario de la otra finca podría adquirir por accesión esa parte.

Si el arranque afecta a los árboles, según el art. 369 CC, el dueño del terreno que lo ha sufrido podrá reclamarlos, en el plazo de un mes, al

propietario de la finca donde hubieran ido a parar, corriendo con los gastos originados por su recogida, por tanto, si no se produce la reclamación en ese tiempo, los adquiere este último sujeto.

– **Mutación de cauce**

La mutación de cauce se produce cuando, a consecuencia de causas naturales, no por la obra del hombre, varía el cauce de un río y deja de pasar por donde antes lo hacía. El efecto positivo que puede resultar de ese fenómeno lo contempla el art. 370 CC, que atribuye la propiedad de los cauces que quedan abandonados por variar naturalmente el curso de las aguas a los dueños de los terrenos ribereños “en toda la longitud respectiva de cada uno”. En el caso de que el cauce abandonado hubiera separado terrenos de distintos propietarios, la nueva línea divisoria, habrá de hacerse equidistante de unos a otros. El efecto negativo, en cambio, lo contempla el art. 372 CC: el cauce del río que hubiera variado naturalmente su dirección y pasara por una heredad privada “entrará en el dominio público”. No obstante, el dueño de ésta podrá recuperar esa porción invadida por las aguas siempre que “vuelvan a dejarlo en seco, ya naturalmente, ya por los trabajos legalmente autorizados al efecto.”

– **Formación de isla**

Hay que distinguir según se trate de la formación de una isla en un río navegable o flotable, o en otro que no lo sea. Y ello porque el art. 371 CC dice que “las islas que se forman en los mares adyacentes a las costas de España y en los ríos navegables y flotables, pertenecen al Estado”. En cambio, cuando se trate de islotes formados en ríos que no sean ni navegables ni flotables habrá que estar a lo dispuesto en el art. 373 CC, según el cual pertenecerán a los dueños de las márgenes u orillas más cercanas a cada una, o a los de ambos márgenes si la isla se hallase en medio, dividiéndose entonces longitudinalmente por la mitad.

La accesión industrial en inmuebles

Los supuestos de accesión industrial respecto de bienes inmuebles; edificación, plantación y siembra, son supuestos en los que la accesión se produce como consecuencia de un acto humano.

El criterio general que sigue el CC en materia de accesión industrial respecto de inmuebles lo tenemos en el art. 358 que dice que “Lo edificado, plantado o sembrado en predios ajenos, y las mejoras o reparaciones hechas en ellos, pertenecen al dueño de los mismos”. Es el viejo principio romano del “Superficie solo cedit” (principio de que lo accesorio sigue a lo principal).

Además, el art. 359 establece una presunción, y es que dice que “Todas las obras, siembras y plantaciones se presumen hechas por el propietario y a su costa, mientras no se pruebe lo contrario”. Ahora bien, hay supuestos en los cuales esa edificación, plantación o siembra, sobre los de edificación, a lo mejor no se adquiere la propiedad.

Problemas que se pueden plantear en la accesión industrial respecto de inmuebles:

- Construcción, plantación o siembra en suelo ajeno con materiales propios

Habrà que distinguir según lo haga o no de buena fe (condicionada por la creencia razonable de que el suelo le pertenecía o de que estaba legitimado para actuar como lo hizo). Hay que tener en cuenta que si el tercero tuvo una relación jurídica con el dueño del terreno que hubiera quedado extinguida, la situación no se resolvería con las reglas de la accesión, sino con las de la liquidación del estado posesorio.

Las situaciones que pueden presentarse son las siguientes:

- o Casos en que el tercero sea de buena fe: el CC protege al dueño del terreno y le permite que elija entre dos posibilidades:
 - Quedarse con lo construido, plantado o sembrado, previa indemnización.
 - Obligar al que construyó o plantó a que le compre el suelo y al que sembró a que le pague una renta.
- o Casos en que el tercero sea de mala fe: el propietario del terreno puede elegir entre:
 - Adquirir inmediatamente por accesión la propiedad de lo construido, plantado o sembrado, sin tener que pagar indemnización

- Exigir la demolición de la construcción o el arranque de la plantación o siembra (la reposición del bien a su estado primitivo)
 - Casos en que ambos, dueño del suelo y tercero, son de mala fe: se produce una suerte de “compensación de culpas”, y se aplican las mismas reglas que si el tercero fuera de buena fe (hay que tener en cuenta que la mala fe del dueño del terreno según el art. 364 CC es la situación en la que la construcción, plantación o siembra ejecutado sin su oposición “a su vista, ciencia y paciencia”).
 - Casos en que sólo hay mala fe del dueño: el CC no se pronuncia al respecto, pero se considera posible acudir al art. 361 C, por cuanto el precepto no exige la buena fe del dueño del terreno, sino del tercero. No obstante, además de las indemnizaciones contempladas en el precepto, podría plantearse la posibilidad de solicitar la de los daños y perjuicios ocasionados al tercero.
- Construcción, plantación, o siembra en suelo propio con materiales ajenos
 - Si los materiales pueden separarse, sin destruir o menoscabar la obra, plantación o siembra, habrán de restituirse a su propietario
 - Si fuera imposible la separación de los materiales, el dueño de éstos los pierde y los adquiere por accesión el dueño del suelo, que habrá de abonar su valor, además de indemnizar los daños y perjuicios, en el caso de haber actuado de mala fe.
- Construcción, plantación o siembra en suelo ajeno con materiales ajenos

Es el supuesto contemplado en el art. 365 CC, que no ha sido aplicado nunca por la jurisprudencia, dado que se trate de una hipótesis muy rara.

En este caso, en virtud de las reglas de accesión, el dueño del suelo adquirirá los materiales, siempre y cuando éstos no pudieran separarse sin menoscabo (en caso contrario, cabría entender que puede exigirse la separación, en virtud del art. 360 CC). Cuando los materiales no pudieran separarse, el dueño del suelo los harán suyos, pero responderá subsidiariamente de su valor frente al propietario de éstos cuando él y el incorporante hubieran sido de buena fe. Si el incorporante hubiera actuado de mala fe, cesaría esa responsabilidad y

el dueño del suelo podría exigir la reposición del inmueble al estado en que se encontraba antes de realizarse la construcción, plantación o siembra.

– Las construcciones extralimitadas o accesión invertida

La construcción extralimitada es que es una figura que no está contemplada expresamente en el CC, sino que es una figura de creación y origen jurisprudencial. Son los supuestos en que una persona de buena fe realiza una construcción que invade parcialmente el suelo ajeno, y que tiene un valor superior a éste. Aquí la jurisprudencia “invierte” las reglas de la accesión y resuelve el conflicto de intereses a favor del constructor, que puede evitar que el dueño del terreno invadido adquiera, con base al art. 361 CC, lo construido. Es por ello que a la figura se la acuña también con la expresión “acesión invertida”: lo principal es lo construido, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- Construcción parcial en suelo ajeno. Este requisito tiene varias significaciones:
 - Por un lado, debe tratarse de una construcción realizada en suelo propio pero que invade sólo parcialmente el suelo ajeno
 - Por otro lado, la invasión siempre debe ser inferior en extensión a lo que se ha construido en el terreno propiedad del constructor
- Que lo construido tenga superior valor económico al de la parte del suelo invadida. Según el parecer jurisprudencial mayoritario, ha de atenderse al valor de toda la edificación.
- El constructor ha de ser de buena fe, esto es, ha de ignorar que está realizando la invasión en el suelo ajeno, para lo cual, como matiza la jurisprudencia, es indispensable que el dueño del terreno no se haya opuesto oportunamente. La buena fe implica que el constructor no debe haber podido conocer, con el empleo de una diligencia ordinaria, que la construcción estaba invadiendo el suelo ajeno. Si el constructor fuera de mala fe, según la jurisprudencia, se acudiría a las reglas reguladoras de la accesión ordinaria en casos de construcción de mala fe en suelo ajeno.

- La construcción ha de ser un todo indivisible y no ha de poder separarse del suelo. Por ello, la figura sólo puede aplicarse a las construcciones, y no a las plantaciones o siembras.

Accesión de mueble a mueble

Tres son las figuras que se incluyen en este tipo de accesión: la adjunción, mezcla o confusión y la especificación. De ellas se dice que tienen poca trascendencia práctica, dada la escasa jurisprudencia que se aplica.

– La adjunción o unión:

Supuesto regulado en el art. 375 CC, en el que dos cosas muebles, pertenecientes a distintos dueños, se unen de manera tal que pasan a formar una sola, aunque sin perder su identidad. La jurisprudencia, además, para que haya unión o adjunción exige que el todo formado sea inseparable o que no pueda separarse sin grave detrimento. Sin embargo, en el caso de que las cosas pudieran separarse sin detrimento, el art. 378 CC faculta a los dueños respectivos a exigir la separación.

El verdadero problema lo plantean pues, las cosas inseparables o que al separarse pierden valor. En estos supuestos, el CC parte del principio de que lo accesorio sigue a lo principal, y da reglas para interpretar qué ha de entenderse por principal y qué ha de entenderse por principal y qué por accesorio:

- Entre dos cosas unidas se reputa accesorio la cosa que se une a otra para su adorno, uso o perfección (376CC)
- En los casos en que no pueda determinarse cuál es la cosa accesorio y cuál la principal atendiendo al criterio anterior, el artículo 377CC dice que habrá de atenderse a su valor, de modo tal que principal será la que lo tuviera mayor.
- Si ambas cosas son de igual valor, dice el segundo inciso del primer párrafo del artículo 377CC, se considerará principal la que tenga “mayor volumen”.

Determinada la accesoriedad conforme a los 4 criterios anteriores, la adquisición de la propiedad dependerá de la buena o mala fe de quien haya realizado la unión:

- Si el dueño de la cosa principal ha actuado de buena fe, adquirirá la propiedad de la accesorio, aunque para ello deberá indemnizar al propietario de esta última.
- En el caso de que el dueño de la cosa principal haya hecho la unión de mala fe, el segundo párrafo del art. 379 CC autoriza al de la accesorio a optar entre que el primero le pague su valor o que esta última sea separada, aunque para ello haya de destruirse la principal. En ambos casos, además, habrá derecho a una indemnización de daños y perjuicios.
- Cuando quien realiza la unión es el dueño de la cosa accesorio, que actúa de mala fe, perderá la cosa incorporada y deberá además indemnizar al propietario de la principal los daños que haya sufrido.

– **La mezcla o confusión**

Se da cuando cosas de igual o diferente especie se mezclan de modo tal que no pueden separarse y dan lugar a una sola cosa, en la que ya no es posible identificarlas de forma autónoma. La mayor parte de las reglas que dicta el CC resuelve el conflicto de intereses entre los distintos propietarios creando una situación de copropiedad ordinaria entre ellos sobre las cosas mezcladas o unidas. De este modo, “cada propietario adquirirá un derecho proporcional a la parte que le corresponda atendido el valor de las cosas mezcladas o confundidas”. Así sucederá en los siguientes casos:

- Cuando la mezcla o unión se haya hecho por voluntad de los dueños
- Cuando las cosas se hayan unido o mezclado por casualidad
- Cuando la mezcla haya sido realizada sólo por uno de los dueños de buena fe
- Aunque nada dice el CC al respecto, habrá que incluir el caso de que ambos propietarios hayan mezclado las cosas de mala fe, puesto que cabría entender que se produce una suerte de “compensación de culpas”.

Sólo hay un caso de accesión cuando quien hace la mezcla actúe de mala fe. En este supuesto, perderá la cosa de su pertenencia y deberá, además,

indemnizar los perjuicios causados al dueño de la otra cosa, que, por tanto, adquirirá la propiedad de la primera.

– **La especificación:**

Una persona, con su trabajo y esfuerzo, transforma un bien mueble ajeno en otro distinto. El CC, para resolver el conflicto de intereses entre el que realiza la obra (especificante) y el dueño de la materia, parte de la buena fe y del valor de una y otra:

- Si el especificante es de buena fe, hace suya la obra indemnizando del valor de la materia al dueño de ésta. Hay una excepción a esta regla cuando la materia sea “más preciosa” o “superior en valor” que la obra. En este caso, el dueño de aquélla podrá optar entre:
 - Quedarse con la cosa resultante de la especificación, previa indemnización del valor de la obra al especificante
 - Pedir la indemnización de la materia
- Si el especificante fuera de mala fe, el dueño de la materia podrá quedarse con la obra, sin pagar nada al autor, o exigir de éste que le indemnice el valor de la materia y los otros perjuicios que se le hayan irrogado
- En caso de que sea el dueño de la materia quien actúe de mala fe:
 - Especificante de buena fe > art. 383 CC
 - Especificante de mala fe > art. 379 CC