

# DEFENSA DE LA PROPIEDAD

# PASO A PASO

La acción reivindicatoria y otras formas de protección de la propiedad

1.ª EDICIÓN 2022

Incluye casos prácticos y formularios







## ¡Gracias por confiar en Colex!

La obra que acaba de adquirir incluye de forma gratuita la versión electrónica. Acceda a nuestra página web para aprovechar todas las funcionalidades de las que dispone en nuestro lector.

## Funcionalidades eBook



**Acceso desde cualquier dispositivo**



**Idéntica visualización a la edición de papel**



**Navegación intuitiva**



**Tamaño del texto adaptable**

Puede descargar la APP “Editorial Colex” para acceder a sus libros y a todos los códigos básicos actualizados.



Síguenos en:





# **DEFENSA DE LA PROPIEDAD**



# **DEFENSA DE LA PROPIEDAD**

La acción reivindicatoria y otras formas  
de protección de la propiedad

**1.ª EDICIÓN 2022**

**Obra realizada por el Departamento de  
Documentación de Iberley**

## **Colaboradoras**

Tania Folgueral Gutiérrez  
Carmen Tamara Pérez Castro

**COLEX 2022**

Copyright © 2022

Queda prohibida, salvo excepción prevista en la ley, cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública y transformación de esta obra sin contar con autorización de los titulares de propiedad intelectual. La infracción de los derechos mencionados puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual (arts. 270 y sigs. del Código Penal). El Centro Español de Derechos Reprográficos ([www.cedro.org](http://www.cedro.org)) garantiza el respeto de los citados derechos.

Editorial Colex S.L. vela por la exactitud de los textos legales publicados. No obstante, advierte que la única normativa oficial se encuentra publicada en el BOE o Boletín Oficial correspondiente, siendo esta la única legalmente válida, y declinando cualquier responsabilidad por daños que puedan causarse debido a inexactitudes e incorrecciones en los mismos.

Editorial Colex S.L. habilitará a través de la web [www.colex.es](http://www.colex.es) un servicio online para acceder a las eventuales correcciones de erratas de cualquier libro perteneciente a nuestra editorial, así como a las actualizaciones de los textos legislativos mientras que la edición adquirida esté a la venta y no exista una posterior.

© Editorial Colex, S.L.  
Calle Costa Rica, número 5, 3.º B (local comercial)  
A Coruña, 15004, A Coruña (Galicia)  
[info@colex.es](mailto:info@colex.es)  
[www.colex.es](http://www.colex.es)

I.S.B.N.: 978-84-1359-429-3  
Depósito legal: C 177-2022



# SUMARIO

<b>1. LA PROPIEDAD PRIVADA</b> .....	9
1.1. Características y contenido del derecho de propiedad .....	10
1.2. Acciones en defensa de la propiedad .....	12
<b>2. ACCIÓN REIVINDICATORIA</b> .....	15
2.1. Requisitos jurisprudencialmente exigidos para la prosperabilidad de la acción reivindicatoria .....	15
2.2. Prescripción de la acción .....	18
2.3. Aspectos procedimentales .....	22
<b>3. ACCIÓN DECLARATIVA DE DOMINIO</b> .....	27
3.1. Requisitos de la acción declarativa de dominio .....	28
3.2. Diferencias de la acción declarativa de dominio con la acción reivindicatoria .....	29
3.3. Finalidad y aspectos procesales de la acción declarativa de dominio. . . .	29
<b>4. ACCIÓN DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO</b> .....	33
4.1. Requisitos necesarios para que la acción de deslinde prospere .....	35
4.2. Prelación de criterios. ....	37
4.3. Aspectos procedimentales .....	38
4.4. Expediente del deslinde de fincas no inscritas en el Registro de la Propiedad .....	40
4.5. Expediente del deslinde de fincas inscritas en el Registro de la Propiedad .....	42
4.6. Diferencias entre acción de deslinde y acción reivindicatoria .....	43
4.7. El deslinde administrativo .....	44
<b>5. TERCERÍA DE DOMINIO</b> .....	49
5.1. Naturaleza y finalidad de la tercería de dominio .....	49
5.2. Presupuestos y requisitos para su ejercicio .....	50
5.3. Aspectos procedimentales .....	53
5.4. Elementos diferenciadores con otras acciones .....	56
 <b>ANEXO I. CASOS PRÁCTICOS</b>	
Presupuestos de la usucapión sobre bienes objeto de reivindicación .....	61
Reparcelación de plazas de garaje y acción de deslinde .....	63

**ANEXO II. FORMULARIOS**

Demanda de juicio ordinario de acción reivindicatoria sobre finca rústica no inscrita . . . . .	67
Demanda de juicio ordinario en ejercicio de acción reivindicatoria (finca rústica inscrita) . . . . .	73
Demanda en ejercicio de acción reivindicatoria de bien mueble . . . . .	77
Contestación a la demanda de juicio ordinario de acción reivindicatoria por prescripción de la misma . . . . .	81
Contestación a la demanda de juicio ordinario de acción reivindicatoria por ausencia de justo título . . . . .	85
Escrito solicitando acción de deslinde de finca no inscrita (arts. 104 y ss. LJV). . . . .	91
Demanda de acción declarativa de dominio. . . . .	95
Demanda ejercitando acción declarativa de dominio y nulidad de inscripción. . . . .	99
Demanda de juicio ordinario de solicitud de deslinde y amojonamiento . . . . .	105
Contestación a demanda de acción declarativa de dominio . . . . .	111
Demanda de tercería de dominio por embargo saldo cuenta corriente. . . . .	115
Contestación a la demanda de juicio verbal de tercería de dominio . . . . .	119
Solicitud de deslinde administrativo realizada por el colindante a una propiedad municipal . . . . .	123

# 1. LA PROPIEDAD PRIVADA

## Definición del derecho a la propiedad privada

Encontramos una conceptualización de lo que podemos entender por propiedad privada a través de lo dispuesto en el artículo 348 del Código Civil, al indicarnos dicho precepto que «La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa o de un animal, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes». De lo expuesto, puede inferirse que la propiedad se configura como un **derecho real** que posiciona al propietario en una situación de «señorío absoluto» **poseyendo todas las facultades posibles sobre el bien**, lo cual diferencia este derecho de cualquier otro derecho real. (Entiéndase el goce como el disfrute de todas las potencialidades de la cosa y la disposición como la potestad para decidir el destino del bien).

**A TENER EN CUENTA.** El contenido del artículo 348 del Código Civil ha sido modificado en los términos arriba expuestos con ocasión de la publicación en fecha 16 de diciembre de 2021, de la Ley 17/2021, de 15 de diciembre, de modificación del Código Civil, la Ley Hipotecaria y la Ley de Enjuiciamiento Civil, sobre el régimen jurídico de los animales, en vigor a partir del 5 de enero de 2021.

### ► El reconocimiento del derecho a la propiedad privada en la Constitución Española

Ya hemos adelantado que el artículo 348 del Código Civil recoge una conceptualización del derecho de propiedad. Sin embargo, también encontramos que, junto con la herencia, el artículo 33.1 de la Constitución Española reconoce de forma expresa el citado derecho:

- «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».

Conforme a lo expuesto, y de conformidad con lo establecido por la sala de nuestro Tribunal Constitucional (entre otras, **STC n.º 93/2015, de 14 de mayo, ECLI:ES:TC:2015:93**), el derecho a la propiedad privada «se configura y protege, ciertamente, como un haz de facultades individuales sobre las cosas, pero también, y al mismo tiempo, como un conjunto de deberes y obligaciones establecidos, de acuerdo con las Leyes, en atención a valores o intereses de la colectividad, es decir, a la finalidad o utilidad social que cada categoría de bienes objeto de dominio esté llamada a cumplir».

En este sentido, y toda vez que el artículo 53 de la CE establece que «Los derechos y libertades reconocidos en el Capítulo segundo del presente Título vinculan a todos los poderes públicos. Solo por ley, que en todo caso deberá respetar su contenido esencial, podrá regularse el ejercicio de tales derechos y libertades, que se tutelarán de acuerdo con lo previsto en el artículo 161, 1, a)», **resulta que el contenido esencial del derecho de propiedad únicamente ha de poder desarrollarse por medio de una norma con rango de ley.**

---

## 1.1. Características y contenido del derecho de propiedad

---

### Características intrínsecas del derecho de propiedad

De entre las **características intrínsecas del derecho de propiedad**, cabe destacar las siguientes:

- **Generalidad:** se trata de un derecho que recae, a diferencia de otros derechos reales, sobre la generalidad o totalidad de usos, servicios, y utilidades de la cosa; con las excepciones establecidas en las leyes o las limitaciones del derecho que vengan derivadas de otros derechos reales existentes a favor de terceros.
- **Abstracción:** el derecho de propiedad no es referido a una o varias facultades concretas del bien, pudiendo existir la propiedad aunque carezca de algunas de las facultades; pero esta abstracción no puede ser total, es decir, no puede significar el vaciamiento total de todas las facultades del propietario sobre el bien.
- **Elasticidad:** supone que el propietario adquiere para sí las facultades actuales y las potenciales del bien.
- **Carácter unitario del derecho de propiedad:** el derecho de propiedad es siempre uno e idéntico, con independencia de las características del objeto sobre el que recae y la utilidad que tenga.

### Contenido y facultades del derecho de propiedad

El derecho de propiedad está constituido por el conjunto de facultades que ostenta el propietario sobre el bien. En este derecho real, a diferencia

de otros derechos reales, las facultades que ostenta el propietario, en este caso, son plenas (no entendidas como absolutas, puesto que la ley establece cual es el régimen jurídico con su contenido básico y limitaciones que ha de respetarse, como también ha de respetarse el derecho de tercero) aunque el propietario puede incluso otorgar facultades a otros constituyendo otros derechos reales no plenarios sobre el bien; todo ello con la limitación de que tales cesiones no vacíen de contenido el derecho del propietario, que siempre ha de conservar alguna facultad sobre el bien en propiedad.

Las facultades que ostenta, generalmente, el propietario son:

► **a. Facultad de libre disposición**

El propietario tiene la facultad de enajenar, gravar, transformar o incluso destruir el bien objeto de propiedad, salvo excepciones propias del objeto de propiedad.

- **Facultad de enajenar:** el propietario puede transmitir su derecho a título oneroso o gratuito, por actos *inter vivos* o *mortis causa*, aunque hay determinadas propiedades que tienen como característica básica la inalienabilidad.
- **Gravar o limitar:** se trata de la constitución por el propietario de derechos sobre el bien a favor de terceros limitando su derecho.
- **Transformar:** el propietario puede cambiar la naturaleza, forma y destino de la cosa, con previsión de las excepciones previstas en la ley especial que regule la propiedad del determinado bien.
- **Destruir:** el propietario, entendido como dueño absoluto del bien, puede incluso inutilizar o hacer incluso que deje de existir, pero respecto de esta facultad ha habido una evolución hacia su limitación, sobre todo desde que se entiende el derecho de propiedad con una función social, orientándose no solo al interés del propietario sino también a la satisfacción de intereses generales.

► **b. Facultad de libre aprovechamiento**

El libre aprovechamiento consiste en la facultad del propietario de emplear la cosa para su propia satisfacción.

► **c. Facultad de accesión**

Encontramos el derecho de accesión recogido de forma expresa a través de nuestro Código Civil al reconocerse a través del mismo que «la propiedad de los bienes da derecho por accesión a todo lo que ellos producen, o se les une o incorpora, natural o artificialmente» (artículo 353 del CC).

► **d. Facultades de exclusión**

Con facultad de exclusión nos referimos a la facultad o derecho del propietario de goce y disfrute del objeto de propiedad sin intromisión o perturbación por parte de tercero.

► **e. Facultad de reivindicación**

De conformidad con lo establecido en el párrafo 2.º del artículo 348 del Código Civil, «el propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa o del animal para reivindicarlo». Así pues, dicha previsión faculta al propietario para recuperar o reclamar su derecho.

## **1.2. Acciones en defensa de la propiedad**

---

El propietario tiene una serie de acciones a su favor para la protección de su derecho y evitar que un tercero perturbe o viole su derecho. La acción por excelencia de protección del dominio es la acción reivindicatoria, aunque junto a ella se encuentran otras como pueden ser la meramente declarativa, la negatoria, la de deslinde y amojonamiento, publiciana, *ad exhibendum*, la tercería de dominio o la de mejor derecho o el cerramiento de fincas del artículo 388 del Código Civil.

► **Acción reivindicatoria**

El principal modo de protección del dominio es a través de la **acción reivindicatoria**, pues otorga al titular del derecho de propiedad, la facultad de recuperar la posesión del bien del que se encuentra desposeído de forma ilegítima por parte del poseedor actual y sin título suficiente para esa posesión.

► **Acción declarativa de dominio**

Persigue la declaración de dominio del actor frente a aquel que la niegue. Se diferencia de la acción reivindicatoria en que el objetivo no es la recuperación de la posesión del objeto en litigio, sino constatar la titularidad del mismo.

► **Acción negatoria**

Esta acción tiene como objetivo lograr la declaración de que la propiedad que ostenta el actor está libre de cargas, con el fin de conseguir que su derecho no se vea perturbado por injerencias sin justificar en su propiedad y que limitan su derecho.

► **Acción publiciana**

La acción publiciana es una acción que protege al poseedor en concepto de dueño, frente a aquel que tiene un peor derecho para recuperar la cosa.

► **Acción de deslinde y amojonamiento**

Las acciones de deslinde y amojonamiento generalmente van unidas y consisten en establecer, por un lado, los límites de una finca y, por otro, de marcarlos físicamente para delimitar la zona de ejercicio de las facultades de dominio o del derecho que ostente el actor sobre la finca.

► **Acción ad exhibendum**

La acción *ad exhibendum* (acción exhibitoria), es considerada como una acción preparatoria de las establecidas en el artículo 256 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Son consideradas un *numerus clausus* por algunos autores y persiguen preparar un procedimiento posterior y que no sería posible entablar sin el objeto de esta acción *ad exhibendum*.

Esta acción persigue la exhibición de la cosa objeto de un futuro litigio.

► **La tercería de dominio y de mejor derecho**

La tercería de dominio y la tercería de mejor derecho son dos acciones diferentes: la tercería de dominio está encaminada a la protección del dominio frente a un embargo del que no es responsable el actor de la tercería y, por otro lado, la acción de tercería de mejor derecho protege un crédito que goza de preferencia respecto del que se está ejecutando.

A continuación, llevamos a cabo el desarrollo específico de la acción por excelencia de protección del dominio: la acción reivindicatoria. Trataremos también la acción declarativa de dominio, acción de deslinde y amojonamiento y la tercería de dominio.

# DEFENSA DE LA PROPIEDAD

## PASO A PASO

El derecho de propiedad, constitucionalmente reconocido en nuestra Carta Magna, está constituido por el conjunto de facultades que ostenta el propietario sobre el bien y, en este sentido, nuestro ordenamiento jurídico le ofrece una serie de acciones a su favor para la protección de su derecho y evitar que un tercero lo viole o lo perturbe.

Es innegable que, en este campo, la acción de protección del dominio por excelencia es la reivindicatoria, aunque, junto a ella, se encuentran, entre otras, la acción declarativa de dominio, la acción de deslinde y amojonamiento y la tercería de dominio.

La presente guía ofrece al lector un análisis jurídico de dichas acciones, poniendo en su conocimiento todos los requisitos que, jurisprudencialmente, han venido siendo definidos por nuestros tribunales como indispensables para el éxito de las referidas acciones. Asimismo, y con el fin de dotar a la obra de una exposición práctica del ejercicio de defensa de la protección elegida, se lleva a cabo un desarrollo explicativo del procedimiento a seguir, haciendo especial referencia a diversas cuestiones que nos pueden surgir a lo largo del mismo.

Por último, y como viene siendo costumbre en nuestras colecciones paso a paso, la guía incluye diferentes esquemas, resolución directa de preguntas frecuentes, casos prácticos y formularios de interés.



[www.colex.es](http://www.colex.es)



PVP 15,00 €

ISBN: 978-84-1359-429-3



9 788413 594293